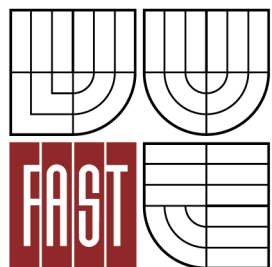




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTELNOSTÍ V JUHOMORAVSKOM KRAJI

THE RESIDENTIAL MARKET IN SOUTH MORAVIAN REGION

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARTA JAŠŠOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

prof. Ing. KOLOMAN IVANIČKA, Ph.D.

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Marta Jaššová
Název	Trh rezidenčních nemovitostí v Jihomoravském kraji
Vedoucí diplomové práce	prof. Ing. Koloman Ivanička, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2011
Datum odevzdání diplomové práce	13. 1. 2012
V Brně dne 31. 3. 2011	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Ivanička, K. a kolektív: Trh nehnuteľností a developerský proces. - Bratislava. STU v Bratislave, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0

Špirková, D. - Ivanička, K. - Finka, M.: Bývanie a bytová politika : Vývoj, determinanty rozvoja bývania a nové prístupy v nájomnej bytovej politike na Slovensku. Bratislava. Vydavateľstvo STU v Bratislave, 2009. ISBN 978-80-227-3173-7

Špirková, D. - Zajacová, J.: Trh nehnuteľností - finančné a právne nástroje. Bratislava. STATIS, 2010. ISBN 978-80-85659-62-7

Zásady pro vypracování

1. Charakteristika rezidenčního trhu
2. Vývoj rezidenčního trhu v Jihomoravském kraji v letech 1990-2010
3. Analýza vybraného segmentu rezidenčního trhu v Brně

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....
prof. Ing. Koloman Ivanička, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Diplomová práce analyzuje vývoj v oblasti rezidenčních nemovitostí ve vybrané lokalitě a ve zvoleném časovém intervalu. V úvodní části se věnuje základní terminologii realitního trhu a následně odhaluje souvislosti v začlenění rezidenčního trhu do celkového trhu realit, a to včetně faktorů, které mají na jejich nabídku a poptávku významný vliv. V další části se věnuje popisu a analýze rezidenčního trhu rozčleněného na jednotlivé segmenty. Dále se práce zaměřuje na analýzu zvolených parametrů ovlivňující rezidenční trh v Jihomoravském kraji. Mezi vybrané parametry předmětu zkoumání patří mimo jiné demografický vývoj, finanční úroveň příjmů obyvatelstva ve vztahu s náklady, které vynakládají na zabezpečení bydlení, vývoj bytové výstavby atd. V poslední části je popsána situace v jaké se nachází stav bydlení v segmentu obecních bytů v Brně, součástí analýzy je také sledování vývoje vybraných faktorů ve zvoleném časovém úseku.

Klíčová slova

nemovitost, rezidenční trh, segment, vývoj, Jihomoravský kraj, bydlení, financování, obecní byty, bytová politika, bytový a domový fond, Brno, cena, faktory

Abstract

This thesis aims to analyze trends in the area of residential properties within selected locality over a selected period of time. Introduction chapter explains basic terminology of real estate market and later unveils the way how is residential market integrated into real estate market as such. It also describes factors that have significant impact on supply and demand. Next chapter describes residential market and distribution of its particular sectors. Main chapter analyzes selected parameters which affect residential market in the South Moravian Region. Key parameters are demographic movement, income and living standards of residents and its relationship to household, residential construction trends, etc. The final chapter is concerned with housing condition of council flats and houses in the area of Brno metropolis. The analyses contains the trend monitoring of selected factors over a selected period of time.

Keywords

property, residential market, trend, South Moravian Region, housing, financing, council flats, housing policy, housing stock, Brno, cost, factors

Bibliografická citácia

JÁŠŠOVÁ, Marta. Trh rezidenčních nehnuteľností v Juhomoravskom kraji. Brno, 2011. 85 s., 20 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce prof. Ing. Koloman Ivanička, Ph.D..

Prehlásenie

Prehlasujem, že som túto diplomovú prácu vypracovala samostatne, podľa pokynov vedúceho diplomovej práce. Všetky informačné zdroje sú riadne uvedené v zozname použitej literatúry.

V Brne dňa

.....

Podakovanie

Na tomto mieste by som rada poďakovala vedúcemu práce, prof. Ing. Kolomanu Ivaničkovi, Ph.D., za odborné vedenie a doporučania pri spracovaní diplomovej práce.

OBSAH

1	Úvod	9
2	Realitný trh	11
2.1	Charakteristika realít a realitného trhu.....	11
2.1.1	Čo sú reality.	11
2.1.2	Realitný trh a ekonomický kolobeh.....	12
2.1.3	Ekonomické subjekty na realitnom trhu.....	14
2.1.4	Ponuka a dopyt na realitnom trhu	15
2.1.5	Špecifiká realitného trhu	17
2.2	Segmentácia realitného trhu	18
3	Financovanie rezidenčných nehnuteľností	21
3.1	Základné spôsoby financovania nehnuteľností.....	21
3.2	Typy finančných inštitúcií poskytujúce úvery na bývanie	23
3.3	Úrokové sadzby.....	24
3.4	Hodnota verzus cena nehnuteľností	25
4	Trh rezidenčných nehnuteľností.....	26
4.1	Charakteristika rezidenčného trhu	26
4.2	Základné rezidenčné sektory v ČR.....	26
5	Vývoj rezidenčného trhu v Juhomoravskom kraji.....	30
5.1	Charakteristika Juhomoravského kraja	30
5.2	Základné rezidenčné sektory ich stav, vývoj a medzikrajské zrovnanie 32	
5.3	Demografický vývoj.....	34
5.3.1	Populačné starnutie aj v Juhomoravskom kraji.....	34
5.3.2	Počet obyvateľstva a jeho pohyb.....	36
5.4	Stav bytového fondu a miera uspokojenie bytovej potreby	39
5.5	Bytová výstavba	42
5.6	Vývoj cien vybraných segmentov rezidenčných nehnuteľností	46
5.7	Príjmová úroveň domácnosti vo vzťahu k nákladom na bývanie v Juhomoravskom kraji	49

5.8	Zdroje financovania a ich dostupnosť , úrokové miery	50
5.8.1	Úvery zo stavebného sporenia	51
5.8.2	Hypotekárne úvery	53
5.8.3	Úrokové miery	56
5.9	Bytová politika, dane a dotácie súvisiace s bývaním.....	57
5.9.1	Vplyv bytovej politiky na celkovú ekonomiku	58
5.10	Zhrnutie	58
6	Analýza vybraného segmentu rezidenčného trhu v Brne	60
6.1	Charakteristika Brna zameraná na oblasť bývania	60
6.2	Obecný bytový a domový fond v Brne	62
6.2.1	Prehľad počtu obecných bytov a domov za vybrané obdobie	62
6.2.2	Charakteristika obecných bytov podľa vybraných parametrov ...	67
6.3	Zhrnutie	71
7	Záver	72
8	Zoznam použitých zdrojov	75
9	Zoznam obrázkov	79
10	Zoznam tabuliek	81
11	Zoznam skratiek.....	82
12	Zoznam príloh.....	84
13	Príloha.....	86

1 ÚVOD

Trh nehnuteľností zasahuje do života takmer každého občana či firmy a ovplyvňuje mnoho iných trhov a oborov. Patrí teda medzi významné súčasti celkovej ekonomiky krajiny. Typickým príkladom, avšak nie príliš šťastným, je vypuknutie svetovej ekonomickej krízy v roku 2008, kde veľký podiel na jej vzniku má kríza na trhu s nehnuteľnosťami a hypotekárnymi trhmi v USA.

V porovnaní s inými trhmi sa bývanie vyznačuje celou radou špecifických rysov, ktoré sú prepojené väzbami na externé prostredie. Bývanie je vo všeobecnosti veľmi blízkou témou pre každého z nás, i keď jeho zaobstaranie nie je pre všetkých jednoduché, dokonca v najhorších prípadoch nemožné. V podmienkach Českej republiky je riešenie bytovej otázky pre značnú časť obyvateľstva takmer celoživotným rozhodnutím. Bývanie ako statok, slúži k uspokojeniu jednej zo základných potrieb človeka, čo si zaslúži našu pozornosť a teda by mal byť na bývanie kladený väčší dôraz.

Po roku 1989 začal hromadný prevod štátneho majetku do súkromného vlastníctva formou reštitúcie, privatizácie či jeho čiastočným predajom. Prevažnú časť tvoril nehnuteľný majetok. Štát zastupuje úlohu regulátora pomocou bytovej politiky, ktorú zastáva a čiastočne svoju právomoc presunul na municipality, po tom čo v roku 1991 bol na nich presunutý takmer celý štátny bytový fond. Od tej doby ho municipality privatizujú s rôznou intenzitou a zároveň aj realizujú vlastné regulačné opatrenia v oblasti bývania. S tým blízko súvisí aj téma deregulácie nájomného, ktorá stále nie je u konca, pričom v oblasti bytovej politiky zastáva kľúčovú úlohu. Nájomné bývanie však nie je jedinou formou bývania. Druhým veľkým okruhom je bývanie vlastnícke, ktoré zastáva stále väčší podiel v rámci celkovej štruktúry foriem rezidenčných nehnuteľností.

Ako rástla spoločnosť v krajine, rozšírili sa aj alternatívy získania nehnuteľností. Typicky sa to prejavilo v možnosti poskytovania hypoték či úverov v rôznych formách aj pre širšiu verejnosť. S rastom kúpnej sily obyvateľstva sa zvýšila aj možnosť alokácie vnútorných zdrojov rodinného rozpočtu pre investície do vlastného bývania.

Témou tejto diplomovej práce je popis trhu rezidenčných nehnuteľností, ich analýza a vývoj v určitej oblasti za konkrétne obdobie. Keďže charakterizovať trh bývania bez celkového pohľadu na nehnuteľnosti nie je možné, pretože bývanie je ich neoddeliteľnou súčasťou, prvá časť je zameraná na identifikáciu pojmov, vlastností a špecifik z oblasti realít. Ďalej sú nehnuteľnosti začlenené do ekonomického kolobehu z pohľadu ponuky a dopytu a zároveň sú popísané formy ich financovania. Potom nasleduje prestavenie segmentu rezidenčných nehnuteľností a teda bývania. V kapitole o rezidenčnom bývaní sú vytýčené hlavné faktory, ktoré majú výrazný vplyv na ich ponuku a dopyt a tiež determinanty ceny. Vplyv vybraných faktorov je následne

demonštrovaný v konkrétnej geografickej oblasti, a to na území Juhomoravského kraja. Keďže štruktúra samotného rezidenčného trhu sa skladá z ďalších čiastkových segmentov a ich samotný vývoj sa častokrát uberá rozdielnymi smermi, preto je posledná časť tejto práce zameraná na analýzu konkrétneho segmentu bývania a to na bývanie obecné, niekedy tiež nazývané sociálne, verejné či neziskové. Súvisiaca terminológia je pre mnohých zavádzajúca a celkovo je veľmi rôznorodá, a to nie len v ČR. Preto je jej presné vymedzenie popísané v príslušnej kapitole. Pre začiatok len chcem zdôrazniť, že k analýze obecného bývania pristupujem z hľadiska nájomného, ktorý poskytuje verejnoprávny subjekt v rámci svojej bytovej politiky, v prípade diplomovej práce ide o mesto Brno.

Kľúčovým cieľom diplomovej práce je analýza rezidenčných nehnuteľností v podmienkach Juhomoravského kraja a analýza obecného bytového trhu v meste Brne v časovom intervale cca desiatich rokov. K splneniu hlavného cieľa sú vytýčené čiastkové ciele, na základe ktorých, je možné odprezentovať nadobudnuté zistenia. Za čiastkový cieľ sa pokladá potrebná identifikácia významných činiteľov, ktoré ovplyvňujú na rezidenčnom trhu ponuku a dopyt a identifikácia základných ukazovateľov obecného bytového fondu, ktorých vývoj je zaznamenaný v spomínanom desaťročnom období.

Pri spracovaní práce je použitá metóda analýzy českej teoretickej literatúry a praktických skúseností z oblasti realít. Tá je následne na základe štatistických údajov a údajov získaných od rôznych inštitúcií aplikovaná v špecifických podmienkach územia Juhomoravského kraja a jeho metropole mesta Brna.

2 REALITNÝ TRH

2.1 Charakteristika realít a realitného trhu

2.1.1 Čo sú reality.

Reality či *nehnutelnosti*¹. Občiansky zákonník v ČR nevymedzuje pojem hnutel'né (movité) veci, podáva zákonnú definíciu iba vecí nehnuteľných (nemovitých). Podľa § 119 odstavce 2 občianskeho zákonníku (zákon č. 40/1964 Zb., v znení ďalších predpisov – ďalej len OZ) sú nehnuteľnosti „*pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom*“.² Všetky ostatné veci, ktoré sa nedajú zahrnúť do nehnuteľností, sú vecami hnutel'nými. Pozemkom sa podľa katastrálneho zákona rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou a to rôzneho druhu napr. hranicou územne správnej jednotky, hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby, hranicou druhu pozemkov, či rozhraním spôsobu využitia pozemkov.

Z hľadiska funkcie v ekonomickom systéme sú reality považované za pôdu a všetky zlepšenia na alebo v nej. Na pôde či v pôde môžu byť vybudované rôzne objekty, napr. komunikácie, obce, mestá, infraštruktúra ... a to všetko prispieva k zlepšeniu pôdy. Na reality sa dá pozeráť taktiež ako na jeden zo zdrojov bohatstva zeme a zároveň ako na súčasť bohatstva zeme. Pri realitách sa nedá jednoznačne určiť či ide o primárny výrobný faktor (pôda) alebo sekundárny výrobný faktor (kapitál), z tohto dôvodu

¹ V českej terminológii sa používa jednak pojem reality tak aj pojem nemovitosti. Môžu existovať rôzne názory na diferenciáciu týchto pojmov, avšak pre účely diplomovej práce ich budem považovať za synonyma. Český pojem nemovitosti pochádza z latinského slova *in movere*, čo v preklade znamená „nepohnúť“ (slovensky *nehnutelnosť*). [1]

² Iná česká legislatívna norma Zákon č. 183/2006 Zb., o územním plánování a stavebnímu řádu (stavebný zákon) nehovorí o nehnuteľnostiach, ale pracuje s pojmom stavba. „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ [7]

bude ďalej na reality pozerané ako na súhrn kapitálových statkov³ v ekonomike, ktoré môžu byť použité k produkcii, a zároveň ako na súčasť dlhodobej finálnej spotreby statkov, ktorá slúži k uspokojovaniu ľudských potrieb. Reality sú jedným zo základných hmotných investičných aktív, medzi ďalšie môžeme považovať akcie, dlhopisy a komodity. Reality majú svoje špecifiká, tie budú popísané v kapitole 2.1.5. [7]

2.1.2 Realitný trh a ekonomický kolobeh

Trh je oblasť ekonomiky, kde dochádza k výmennej činnosti medzi jednotlivými subjektmi prostredníctvom výmeny tovarov a služieb za trhové ceny. Z priestorového hľadiska trh predstavuje priestor, v ktorom si jednotlivé ekonomické subjekty vymieňajú výsledky svojej činnosti. Trh je regulátorom a stabilizátorom ekonomického rozvoja a zároveň predstavuje súhrn rozličných nástrojov, foriem, mechanizmov a sociálno-ekonomických vzťahov. Z funkčného hľadiska predstavuje trh spojenie dopytu a ponuky v určitej oblasti napr. trh práce, pozemkový trh a pod.

Realitný trh predstavuje mechanizmus utvárania vzájomných vzťahov medzi ponukou (poptávkou) a dopytom (nabídkou) nehnuteľností. Tento trh určuje tržnú cenu, ktorá musí byť zaplatená za rôzne typy nehnuteľnosti s ohľadom na polohu, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Cieľom trhu je alokovať statky, u realitného trhu to bývajú reality, zahrnujúce jednak pozemky a budovy tak aj vlastnícke práva k nim. Je to trh, na ktorom sa uskutočňujú všetky transakcie spojené s presunom vlastníckych práv na nehnuteľnosti, ktoré môžu byť ako trvalé tak dočasné. Tak ako uviedol Prof. Ing. Koloman Ivanička, PhD. v publikácii *Trh nehnuteľnosti a developerský proces: „najdôležitejšou funkciou trhu nehnuteľností v rozvinutej trhovej ekonomike je jeho príspevok k ekonomickej prosperite“*.

Vzhľadom na túto skutočnosť, že realitný sektor je úzko spätý s fungovaním ekonomiky ako celku, jeho neproporcionálny rozvoj predstavuje nemalé rizika vo vývoji finančného sektoru a celkovej ekonomiky. Fungovanie týchto trhov sa v praxi značne odlišuje od dokonale konkurenčných trhov. Predpoklady modelu dokonalej konkurencie sú:

³ Kapitálovými statkami sa rozumejú výrobky, ktoré nie sú použité k spotrebe ale k ďalšej výrobe napr. stroje, vybavenie kancelárie a pod. Pre tieto výrobky je typické, že sa nespotrebovávajú naraz ale postupne. Niektorí autori zahrnujú pod tento pojem aj predmety dlhodobej spotreby ako rodinné domy, osobné vozidlá atď. [6]

- veľké množstvo predávajúcich a kupujúcich, u ktorých ani jeden nie je natoľko silný, aby mohol ovplyvniť cenu
- homogénny produkt
- dokonalá informovanosť na oboch stranách trhu
- voľný vstup a výstup z trhu
- nulové náklady na zmenu dodávateľa

Pokiaľ aplikujeme tieto podmienky na realitný trh, zistíme, že môžu byť splnené iba dva z nich a to: veľké množstvo predávajúcich a kupujúcich a voľný vstup a výstup z trhu. Realitný trh sa vyznačuje heterogénnosťou nehnuteľností, ktorá vychádza z vlastností nehnuteľností. Nehnuteľnosti sa vyznačujú jedinečnosťou svojej polohy, účelom užívania, výnosmi a nákladmi na údržbu apod., teda sa nedajú zrovnávať. Ďalej na trhu nehnuteľností pôsobí výrazná asymetria v nedokonalých informáciách či už na strane ponuky alebo na strane dopytu. K dispozícii je pomerne málo informácií o minulých transakciách a o predchádzajúcom chovaní sa konkrétneho segmentu miestneho trhu. Náklady na transakcie, ako sú poplatky realitným agentúram, náklady na prevody vlastníctva ..., sú pomerne vysoké. Tie sa môžu pohybovať až okolo 5-8 %⁴ z ceny nehnuteľnosti. Z týchto dôvodov môžeme chápať realitné trhy ako nedokonale konkurenčné. Čiže realitný trh je lokálna záležitosť ovplyvnená makroekonomickými faktormi. Teoretické makroekonomické východiská vytvárajú predpoklady správneho fungovania trhu. Môžeme vychádzať zo všeobecnej schémy ekonomického kolobehu, ktorý zobrazuje hmotné a finančné toky.

Trhy nehnuteľností sú na rozdiel od finančných trhov málo transparentné. *„Informácie o trhoch je pomerne ťažko získať a ak sa aj získajú, sú veľmi často nekompletné... často informácie nie sú prístupné v tlači, často sú tajné, majetkom daňových úradov.... Na nízku transparentnosť trhov má vplyv tiež terminológia a metodológia...“*, zmieňuje Prof. Ing. Koloman Ivanička, PhD. Čo do transparentnosti realitných trhov, praktický pohľad na ich transparentnosť⁵ ponúka firma Jones Lang LaSalle. Zaoberá sa konštruovaním indexu Real Estate Transparency Index, pomocou ktorého vyhodnocuje realitné trhy 81 krajín ako „transparentné“, „polo-

⁴ Údaj získaný z prednášky Realitné trhy doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

⁵ Transparentnosť znamená, že organizácia poskytuje verejnosti a trhom všetky príslušné informácie o svojej stratégii, záveroch, rozhodnutiach týkajúcich sa ich politiky i o svojich postupoch. Tieto informácie sú poskytované včas a otvoreným a jednoznačným spôsobom. [3]

transparentné“ a „netransparentné“. Aj keď pomocou zmieňovaného indexu sa nepoukazuje ako je realitný trh danej krajiny vyspelý, pomocou indexu je možné vyhodnotiť, aká je dostupnosť získavať informácie a uskutočňovať transakcie. S tým súvisí aj väčšia istota pri investovaní do nehnuteľnosti, či ich prenájmov. Česká republika podľa analýzy z roku 2010 sa nachádza na 24 mieste z 81 krajín a považuje sa za vysoko-transparentnú a taktiež patrí medzi krajiny, kde v rozmedzí rokov 2008 až 2010 prebiehali pozitívne a výrazné zmeny a trh si výrazne polepšil. Rastúca úroveň transparentnosti v oblasti nehnuteľností je spojená s rastúcou úrovňou priamych zahraničných investícií a silnou motiváciou k podpore voľného toku informácií. [1] [2] [4] [6] [9]

2.1.3 Ekonomické subjekty na realitnom trhu

Na realitnom trhu sa pohybuje prevažne päť hlavných skupín ekonomických subjektov, ktoré majú odlišné a často krát konfliktné ciele. Medzi ne zaraďujeme:

- ponúkajúci – vlastníci nehnuteľností

Vlastníci realít vlastní práva k realitám. Ich ciele sú prevažne závislé na účelu využitia nehnuteľností. Všeobecným cieľom však je maximalizácia prínosu z užívania nehnuteľností a minimalizácie nákladov spojených s užívaním. Môžeme ich rozdeliť na individuálnych vlastníkov (domácnosti), firmy (obchodné spoločnosti) a štát (zastúpený jeho inštitúciami a municipalitami).

- kupujúci – nájomníci a investori (domácnosti a firmy)

Cieľom nájomníkov je krátkodobý či dlhodobý nájom reality, kde môže uplatňovať svoje potreby za čo najnižšie nájomné náklady. U investorov ide predovšetkým o zhodnotenie finančných prostriedkov vložených do realít.

- finančné inštitúcie (banky)

Medzi finančné inštitúcie zaraďujeme banky a to predovšetkým hypotečné banky a stavebné sporiteľne. Ich úloha spočíva v zapožičaní finančných prostriedkov investorom pri kúpe či rekonštrukcii realít. Záujmom banky je predovšetkým návrat požičanej čiastky spolu s úrokmi z poskytnutej pôžičky. Banky kvôli krytiu pri poskytnutí úveru si vyžadujú zástavu v podobe nehnuteľnosti a v prípade nesplácania úveru banka nadobúda vlastnícke právo k zastavenej nehnuteľnosti.

- regulátory (štátna správa a samospráva)

Funkcia štátu, štátnej správy a samosprávy spočíva v regulácii trhu s realitami a v regulácii chovania niektorých účastníkov, pomocou vydávania reštriktívnych opatrení pri výstavbe a užívaní realít. Štát taktiež zastupuje rolu vlastníkov či nájomcov realít. Poskytuje právne prostredie, na ktorého pozadí trh s realitami funguje. Nastavuje pravidlá pre ochranu vlastníckych práv, práv nájomcov apod.

Taktiež ovplyvňuje tento trh aj prostredníctvom daňového systému, alebo ovplyvňuje ceny na realitnom trhu pomocou priamej regulácie. Príkladom priamej regulácie v Českej republike je maximálna výška nájomného pre určitú skupinu nájomníkov nehnuteľností určených k bývaniu.

- sprostredkovatelia (realitné kancelárie, odhadcovia, notári)

Nezanedbateľnú úlohu na realitnom trhu zohrávajú inštitúcie potrebné k sprostredkovaniu nehnuteľností. Realitné kancelárie plnia na trhu nehnuteľností rolu prostredníka medzi kupujúcim a predávajúcim. Realitní makléri často ponuku alebo dopyt po nehnuteľnostiach aktívne vyhľadávajú a svoj zisk vytvárajú z provízií, ktoré im zmluvné strany platia. Okrem základnej sprostredkovateľskej činnosti poskytujú poradenstvo pri kúpe alebo predaji, správe nehnuteľností, prevode práv v katastru nehnuteľností, či ich oceňovaní. Zároveň makléri pomáhajú na trhu usmerňovať ceny, filtrujú falošných záujemcov atď. Notári majú dôležitú funkciu, teda bez nich by rôzne listiny a dokumenty potrebné k prevode vlastníckych práv nenabíli zákonnej platnosti.

V neposlednej rade medzi subjekty na realitnom trhu patria developeri. Rozlišujeme dva druhy developerov a to:

- developer – dealer

Organizuje projekt bez úmyslu uchovať si vlastníctvo nehnuteľností v budúcnosti. Prevažne nejde o dlhodobé investície. Developer – dealer zistí potenciál lokality, odkúpi pozemok, zaistí architekta, projekčnú firmu a riadenie výstavby. Po dokončení je nehnuteľnosť predaná alebo prenajatá.

- developer – investor

Organizovaný projekt pojíma ako dlhodobú investíciu. Vyhodnocuje situáciu na trhu (stav ponuky a dopytu), pripravuje projekt, posudzuje ho z hľadiska návratnosti, ziskovosti, čistej súčasnej hodnoty (NPV), zahŕňa do analýz vývoj politickej situácie a prognózu vývoja trhu, sám projekt realizuje a po dokončení projektu nakoniec voľne nakladá s nehnuteľnosťou. Prevažne si ich ponecháva ako dlhodobú investíciu zaisťujúcu tok príjmov. Jedná sa predovšetkým o veľké firmy s vysokým počtom zamestnancov. [1] [8]

2.1.4 Ponuka a dopyt na realitnom trhu

Trh s realitami je dynamický systém, v ktorom neustále prebiehajú procesy zmien. Aj keď má svoje špecifiká, je to trh ako každý iný a podlieha zákonitostiam, ktoré sa nedajú vylúčiť. Základom fungovania každého trhu, teda aj realitného, je stret ponuky a dopytu. Ponúkajúci a kupujúci spolu nadväzujú vzťahy a tým vytvárajú trh. Podľa počtu kupujúcich a predávajúcich na trhu sa určuje cena. Ta býva často a vo

veľkom množstve ovplyvnená psychikou, ktorá sa na trhu vzájomnými interakciami vytvára a cenou substitučných a alternatívnych statkov.

Čo tvorí ponuku:

Ponuka je tvorená množstvom alebo počtom ponúkaných nehnuteľností, ktoré sú v danej lokalite k dispozícii na predaj či prenájom za určité ceny v danom časovom okamžiku. Tato ponuka môže byť ďalej hypoteticky ovplyvnená celkovým potenciálnym počtom nehnuteľností, ktoré by mohli byť v danej lokalite k predaju či prenájomu v jeden moment ponúknuté preto, že fyzicky existujú.

Na rast či pokles ponuky na realitnom trhu vplyvajú rôzne činitele. Ponuka je ovplyvňovaná:

- dostupnosťou finančných prostriedkov potrebných pre priebežné financovanie výstavby
- reguláciou územného rozvoja (Územné plány (ÚP) municipalít)
- pôsobením ekonomického rozvoja v oblasti výstavby (úrokové sadzby, zníženie – zvýšenie daní zo zisku, daní z DPH)
- zvýšením či znížením cien vstupov (napr. stavebného materiálu, ľudskej práce), stavebných technológií
- príchod alebo odchod firiem z trhu

Pokiaľ je na realitnom trhu v danej lokalite väčšie ponúkané množstvo, ceny realít budú klesať. Treba si uvedomiť, že ponuku v lokalite nie je možné krátkodobo regulovať, pretože reality sú fyzicky k dispozícii a nemôžeme ich len tak vymazať, alebo presunúť inam. Preto sa nová rovnovážna cenová úroveň hľadá pomerne dlho a ceny môžu klesať aj niekoľko rokov. Developeri prestanú stavať, bude sa menej rekonštruovať a domy budú chátrať. Budú klesať ceny stavebných prác a materiálov.

Čo tvorí dopyt:

Dopyt je daný počtom nehnuteľností a všetkými záujemcami, ktorí v danej lokalite chcú nehnuteľnosť kúpiť či prenajať za určitú cenu v danom časovom okamžiku a majú na to zdroje. Dopyt po nehnuteľnostiach je určovaný:

- sociálne – demografickým vývojom, ktorý sa prejavuje zmenou štruktúry domácností, ktoré majú bezprostredný vplyv na štruktúru dopytových nehnuteľností.
- hospodárskym vývojom, ktorý prináša zväčšovanie/znižovanie ekonomických aktivít a rast/pokles dopytu hlavne po nehnuteľnostiach ekonomického využitia. Reštrukturalizácia hospodárstva prináša posun v ťažisku rozhodujúcich aktivít.

Následkom je prebytok nehnuteľností na jednom segmentu a súčasne nedostatok nehnuteľností na inom segmentu.

- zmenami v príjmoch domácností, čo sa odrazí v zmene dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach.
- kultúrnymi zmenami, ktoré prinášajú zmeny v životnom štýle domácností aj firiem, čo následne vedie k uspokojovaniu nových oblastí potrieb a tým k výstavbe nových nehnuteľností (napr. nové športy vedú k výstavbe nových športových zariadení).

Pokiaľ je na realitnom trhu v danej lokalite väčšie dopytové množstvo, ceny realít budú rásť. Dopyt nejde uspokojiť okamžite. V danej lokalite je k dispozícii určité množstvo realít, ktoré nemôžeme zmeniť zo dňa na deň. Preto ceny môžu rásť niekoľko rokov kým sa dopyt uspokojí. Developeri budú viac stavať a budú sa snažiť uspokojiť dopyt. Ceny pozemkov, materiálov, práce pôjdu hore, čo bude eskalovať cenovú špirálu.

Ponuka a dopyt sa môžu líšiť na rôznych segmentoch realitného trhu. Zatiaľ čo na jednom segmente v danej lokalite prevláda dopyt, v inej lokalite môže byť prebytok ponuky. Rovnováha ponuky a dopytu sa docieli vtedy, keď nastane vyrovnanie počtu ponúkaných nehnuteľností počtom dopytu po nehnuteľnostiach. [1], [11]

2.1.5 Špecifiká realitného trhu

- Majú nehnuteľný charakter, takže sú neprenosné a nepremiestniteľné.
- Reality sú špecifické heterogenosťou. Každý pozemok je unikátny svojou polohou a svojimi vlastnosťami, preto je veľmi ťažké reality porovnávať.
- Životnosť pozemkov je v podstate neobmedzená, rovnako životnosť stavieb je oproti inému tovaru pomerne vysoká.
- Každý pozemok či každú nehnuteľnosť môžeme teoreticky využívať rôznymi spôsobmi.
- Hodnotu realít ovplyvňujú vplyvy ich okolia (externality).
- Predaje a nákupy predstavujú iba nepatrný zlomok trhu s realitami v danej oblasti.
- Neexistuje inštitúcia, ktorá by poskytovala komplexný prehľad o trhu s realitami na danom území. Realitné kancelárie pokrývajú spravidla iba malú časť trhu.
- Cena je predovšetkým v prípade obytných území, ovplyvňovaná sociálnym statusom územia a je neporovnateľne vysoká s iným spotrebným zbožím.
- Trh pozemkov má vplyv na trh nehnuteľností a naopak.

- Trh realít sa vyznačuje tzv. viskóznym charakterom, ktorý spôsobuje, že vstupné či výstupné náklady na tento trh sú značne vysoké. Uvedená skutočnosť odrádza pohyb firiem a podporuje spojenectvo či spoluprácu medzi firmami. Aj transakčné náklady sú vysoké a tým prispievajú k danej viskozite trhu.
- Dochádza k absencii elasticity vzťahov medzi ponukou a dopytom. Z krátkodobého hľadiska môžeme tvrdiť, že prispôbenie úrovne ponuky k úrovni dopytu trvá dlho a to vďaka dlhému výrobnému cyklu realít a taktiež nemožnosti presúvať reality v priestore. [8] [9] [10]

2.2 Segmentácia realitného trhu

Situáciu na trhu s nehnuteľnosťami, predovšetkým tendencie rastu či poklesu cien nejde zovšeobecňovať. Vždy je nutné citlivo a diferencovane analyzovať situácie v jednotlivých oblastiach realitného trhu. Takéto skupiny nehnuteľností, ktoré sú si podobné nielen po stránke úžitkových vlastností, ale aj čo do postavenia na trhu, stavu ponuky a dopytu, konkurencieschopnosti a u ktorých môžeme predpokladať, že budú predmetom záujmu rovnakých skupín, nazývame segmenty trhu. Z hľadiska spôsobu využitia nehnuteľností môžeme realitný trh rozdeliť na tri veľké segmenty, ktoré sa delia na menšie a menšie podsegmenty. Ako už bolo spomínané, realitný trh je podmienený heterogénnosťou a môžeme ho rozdeliť do nasledujúcich troch kategórií:

- Pozemky
- Komerčné nehnuteľnosti
- Rezidenčné nehnuteľnosti

Pozemky

Sú obecnou komoditou realitného trhu, ktorá nepodlieha významným výkyvom dopytu a ponuky. Môžeme teda hovoriť o relatívne stabilnej komodite. Pozemky ďalej môžeme rozdeliť na podskupiny, ktoré sú charakterizované podľa konečného využitia a to:

- pozemky pre rezidenčnú výstavbu (individuálna výstavba a hromadná bytová výstavba)

Na ceny pozemkov pre rezidenčnú výstavbu má vplyv predovšetkým lokalita, kde sa daný pozemok nachádza. Ďalej sú to inžinierske siete a technická infraštruktúra, ich dostupnosť či umiestnenie na pozemku priamo ovplyvňuje cenu pozemkov a záujem investorov. Medzi ďalšie patrí územne plánovacia dokumentácia (ÚPD), ktorá je záväzná a určuje, čo sa môže stavať, aký druh nehnuteľnosti, na konkrétnom pozemku. V neposlednej rade sa cena odvíja od veľkosti pozemku, pričom u radových rodinných domoch (RD) sa rozloha pozemku pohybuje od 200-400 m², u koncových RD je to o čosi viac (400-500 m²) a u samostatných stojacích RD je to od 500-2 000 m².

- pozemky komerčného využitia (administratívne centra, obchodné centra, sklady, výroba, priemysel a občianska vybavenosť)

Cena pozemkov komerčného využitia je ovplyvňovaná taktiež lokalitou napr. kladne môžeme hodnotiť lokality v blízkosti rezidenčných centier, diaľničných ťahov a ich privádzačov, v blízkosti letiska, vlakových a autobusových staníc. Pre firmy zaoberajúce sa obchodom či službami je limitujúca spádovosť obyvateľstva. Dobré dopravné napojenie na diaľnicu alebo na hlavné ťahy, parkovacie možnosti, inžinierske siete a technická infraštruktúra i územne plánovacia dokumentácia sú základným predpokladom pre realizáciu komerčných komodít.

- pozemky pre poľnohospodársku prvovýrobu

Táto skupina na realitnom trhu nemá výraznú váhu v porovnaní s ostatnými druhmi pozemkov. Vzhľadom k tomu, že s pozemkami pre poľnohospodársku výrobu sa prakticky neobchoduje, je teda dopyt takmer nulový. Ich stav je ovplyvnený situáciou v poľnohospodárstve a malou ekonomickou silou prvovýrobcov, ktorá im v súčasnej dobe neumožňuje expandovať.

Komerčné nehnuteľnosti

Komerčné nehnuteľnosti sú ďalšou komoditou realitného trhu, ktoré v sebe obsahujú niekoľko skupín členených podľa svojho využitia pre konečného užívateľa. Patria sem predovšetkým:

- administratívne objekty (kancelárske využitie)
- hotelové zariadenia
- obchodné komplexy nákupných centier (reštaurácie, samoobsluhy atď.)
- nájomné domy s nebytovými priestormi
- polyfunkčné objekty (plochy pre obchodné činnosti, administratívu, reštauračné zariadenia, kaviarne a plochy určené pre bývanie)
- objekty s kombinovanou využiteľnosťou (obchody a administratíva, reštaurácie a kaviarne, ubytovacie kapacity, kultúra a zábava)
- priemyslové objekty a logistické centra

Cenové relácie u tohto segmentu realít sú špecifickou otázkou a odvíjajú sa od konkrétnych realít. Tie, ktoré slúžia výhradne na podnikateľské aktivity, investor je schopný akceptovať takú cenu, ktorá mu nezaťažuje jeho ekonomiku prílišným odčerpávaním prevádzkových zdrojov.

Rezidenčné nehnuteľnosti

Rezidenčné nehnuteľnosti zahŕňujú najširšie spektrum nehnuteľnosti, patria sem:

- rodinné domy
- byty, bytové (nájomné) domy
- chaty, chalupy a rekreačné strediska

Na cenu rezidenčných nehnuteľností pôsobia podobné faktory ako u kategórie pozemkov pre rezidenčnú výstavbu. V prvom rade je to lokalizácia, inžinierske siete a technická infraštruktúra, ÚPD, veľkosť bytových jednotiek, materiálová varianta a kvalita prevedenia. (vid. podrobnejšie v kapitole 4.2.1)

Segmenty realitného trhu môžu byť pre bližšie skúmanie ďalej podrobnejšie členené. Je možné ich rozlišovať na:

- primárny realitný trh (dochádza k obchodovaniu s novými realitami)
- sekundárny realitný trh (obchoduje sa s „opotrebovanými“ realitami)

Z geografického hľadiska ich môžeme tiež rozčleniť v rámci sídelnej štruktúry Českej republiky na trh:

- hlavného mesta Prahy
- regionálnych centier (krajských miest)
- v pohraničí s krajinami Európskej únie (EU)

Každý podsegment realitného trhu má vlastnú dynamiku vývoja. Okrem toho sa možnosti obchodovania líšia geograficky, čo má za následok to, že určitý podsegment trhu lokálne stagnuje, však v inej lokalite ten istý podsegment môže prosperovať. [9] [10]

3 FINANCOVANIE REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

3.1 Základné spôsoby financovania nehnuteľností

Zabezpečenie bývania je obvykle nákladná vec a preto je pri jeho financovaní použito rôznych prostriedkov. V súčasnej dobe je na trhu s realitami na území Českej republiky k dispozícii mnoho bankových i nebankových inštitúcií, pomocou ktorých je možné financovať nehnuteľnosti. Najbežnejšie používané sú úvery. Podľa členenia údajov získaných od Českej národnej banky (ČNB) je možné úvery súvisiace s realitným trhom rozdeliť na tri segmenty a to na úvery na stavebníctvo, úvery na činnosti v oblasti nehnuteľností (developerov) a úvery domácnostiam na bývanie. Jednotlivé zastúpenia týchto segmentov a ich vývoj od roku 2003 je popísaný v kapitole 5.8. Faktom však zostáva, že úvery zo strany domácností potrebné na financovanie bývania pokrývajú cca 2/3 z úverov na realitnom trhu. Úvery využívajú tak ako ľudia, obstarávajúci bývanie do vlastníctva, tak aj podnikatelia, ktorí investujú do nájomného bývania. V súčasnosti bývanie domácností a fyzických osôb v Českej republike je možné financovať nasledujúcimi variantami:

- z vlastných zdrojov
- z hypotekárneho úveru⁶
- z americkej hypotéky⁷
- z úveru zo stavebného sporenia⁸ – štandardný a preklenovací⁹

6 Hypotekárny úver je úver, ktorý je zaistený nehnuteľnosťou. Je definovaný v ods. 3, § 28 o hypotekárnych zastavných listoch zákona o dlhopisoch č. 190/2004 Zb. z 1. mája 2004. Je to teda úver, ktorého nesplatenie vrátane príslušenstva je zaistené zastavným právom k nehnuteľnosti, aj rozostavanej. Úver sa považuje za hypotekárny úver dňom vzniku právnych účinkov zastavného práva. Je určený právnickým tak fyzickým osobám.[13]

7 Americká hypotéka je bezúčelový spotrebný úver, u ktorého nie je potrebné preukazovať jeho účel použitia. Musí byť zaručený nehnuteľnosťou ako u hypotekárneho úveru. Je určená fyzickým osobám a občanom ČR či osôb s povolením pobytu, pokiaľ dosiahli vek 18 rokov. (u niektorých bánk 21 rokov) [14]

- a ich kombináciou.

Všetky vyše spomínané možnosti okrem vlastných zdrojov majú dlhodobý charakter a teda ide o dlhodobé úvery, ktorých podstatnou výhodou je rozloženie splátok v čase, čím sa stávajú pre dlžníkov únosné.

Princíp financovania projektov podnikateľov a developerov v oblasti realít je odlišný tým, že úvery sú veľmi špecifické a postupuje sa individuálne pre konkrétny projekt. Ich spracovanie je pomerne náročné a banky potrebujú množstvo informácií a požadovaných dokumentov, na základe ktorých sa rozhodujú o poskytnutí úveru či odmietnutí. V podmienkach bánk sú príliš veľké rozdiely a preto na vybavenie týchto úverov je potreba viac času ako na úvery pre občanov. Bez prejednávania s bankou sa nedá povedať, či je daný projekt vôbec financovateľný a za akých podmienok by bol. To, akú percentuálnu výšku hodnoty banka požičia, závisí na charakteru nehnuteľnosti. Developerské projekty u ktorých sa zastavujú bytové jednotky, môžu počítať s výškou až 80% hodnoty nehnuteľnosti, u ostatných objektov je to cca 45% (nerezidenčné objekty) až 65% (rezidenčné objekty). Developerskú a stavebnícku činnosť je možné financovať, taktiež z *vlastných zdrojov, hypotekárnymi úvermi, predhypotekárnym financovaním*¹⁰, *úvermi zo stavebného sporenia a projektovým financovaním*¹¹. [10], [13], [14]

Metodika ČNB rozdeľuje úvery z druhového hľadiska t.j. podľa typu úveru na spotrebiteľské úvery, úvery na bývanie, hypotekárne úvery na nebytové nehnuteľnosti

8 Stavebné sporenie je účelový druh sporenia, ktorého cieľom je získať úver zo stavebného sporenia. Vkladateľ (fyzická i právnická osoba) dlhodobo ukladá finančné prostriedky u špecializovanej banky. V priebehu sporenia môže čerpať štátnu podporu a po jeho skončení získava, pri splnení ďalších podmienok, nárok na stavebný úver.

9 Preklenovací úver je úver zo stavebného sporenia umožňujúci sporiteľovi financovať bytovú potrebu v dobe, kedy ešte nesplňuje podmienky na poskytnutie štandardného úveru zo stavebného sporenia. [13]

10 Predhypotekárne financovanie – ide o špeciálny druh investičného úveru tzv. predhypotekárny úver, ktorý banka poskytuje právnickým osobám na presne stanovený účel v prípade, že nejde poskytnúť úver hypotekárny. Prostredníctvom tohto úveru sa vybuduje nehnuteľnosť do takého štádia, aby rozostavanou nehnuteľnosťou mohol byť zabezpečený následne poskytnutý hypotekárny úver pre občana. [2]

11 V tomto prípade finančné služby sú zamerané na financovanie projektov developerov a investorov t.j. fyzických a právnických osôb prevádzajúcich podnikateľskú činnosť na trhu nehnuteľností, kde zdrojom splácania úveru sú príjmy z realizácie projektu napr. príjmy z predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti.

a ostatné úvery celkom. Každý spomínaný typ úveru je ďalej tvorený jednotlivými úvermi. Úvery na bývanie podľa tejto metodiky sú nasledujúce:

- *hypotekárne úvery na bytové nehnuteľnosti so štátnou podporou*
- *hypotekárne úvery na bytové nehnuteľnosti bez štátnej podpory*
- *hypotekárne úvery poskytnuté klientom t.j. právnickým aj fyzickým osobám k financovaniu investícií do bytových nehnuteľností vrátane stavebných pozemkov. Do tejto kategórie sa zahrnujú aj úvery zo stavebného sporenia v prípade, že spĺňujú definíciu hypotekárnych úverov (hypotekárne úvery zo stavebného sporenia)*
- *štandardné úvery zo stavebného sporenia – úvery poskytnuté účastníkom stavebného sporenia podľa zákona o stavebnom šporení. Zahrnujú aj obdobné úvery poskytované neziskovému a vládnomu sektoru. (Nezahrnujú hypotekárne úvery zo stavebného sporenia.)*
- *preklenovacie úvery zo stavebného sporenia – úvery poskytnuté účastníkom stavebného sporenia pred vznikom nároku na štandardný úver zo stavebného sporenia. Zahrnujú aj obdobné úvery poskytované neziskovému a vládnomu sektoru. (Nezahrnujú úvery zo stavebného sporenia.)*
- *spotrebiteľské úvery na nehnuteľnosti – úvery poskytnuté klientom – obyvateľstvom na komerčné financovanie investícií do nehnuteľnosti občanov určených k vlastnému bývaniu t.j. k nepodnikateľským účelom. (Neobsahujú hypotekárne úvery.)*
- *úvery na obytné nehnuteľnosti k podnikateľským účelom vrátane prenájmu napr. komerčné úvery bank a stavebných sporiteľien právnickým a fyzickým osobám na výstavbu a rekonštrukciu domov a bytov k trvalému bývaniu a na investície do stavebných pozemkov pre obytné nehnuteľnosti. (Neobsahujú hypotekárne úvery.)*[15]

3.2 Typy finančných inštitúcií poskytujúce úvery na bývanie

V tuzemsku existujú tradične štyri základné typy finančných inštitúcií, ktoré poskytujú úvery na bývanie: hypotekárne banky, univerzálne banky, sporiteľne a stavebné sporiteľne. Hypotekárne banky získavajú zdroje na poskytovanie úverov z emisií cenných papierov, ktoré sú emitované skôr na kratšiu dobu ako je doba, na ktorú sa poskytujú hypotekárne úvery. V dôsledku toho musia byť úvery niekoľkokrát prefinancované, čo vedie k zmenám v pôvodnej úrokov sadzbe. Univerzálne banky a sporiteľne získavajú prostriedky z bežných vkladov. Stavebné sporiteľne predstavujú

zvláštny systém financovania, v rámci ktorého je financovanie bývania oddelené od kapitálového trhu. Súčasné systémy stavebného sporenia využívajú úspory od tzv. priateľským klientov. Tí využívajú stavebné sporenie ako sporiaci produkt a nečerpajú úver. Ochota priateľských klientov, aby ukladali svoje prostriedky do stavebného sporenia, je podporovaná a motivovaná prostredníctvom štátnych prémie, ktoré sa im pripisujú po splnení určitých podmienok. Chovanie stavebných sporiteľien na finančnom trhu je určené zákonom tak, aby bol splnený charakter uzatvoreného systému. Stavebné sporiteľne majú obmedzené možnosti pri investovaní voľných prostriedkov z vkladov klientov. Môžu investovať iba do bezrizikových či málo rizikových investícií ako napr. úložky do štátnych dlhopisov či pokladničných poukaziek ČNB apod. [10]

3.3 Úrokové sadzby

Pôžička peňazí finančnou inštitúciou je vždy spojená s rizikom splácania úveru, ktorý klient obdržal. Z tohto dôvodu sa k pôžičke pripočítava úrok, ktorý zahrnuje jednak náklady refinancovania, administratívne náklady apod. ale aj krytie úverového rizika. Zníženie týchto rizík sa docieľuje aj tým, že úvery na bývanie sú zaisťované zastavným právom k nehnuteľnosti (okrem americkej hypotéky, ktorá je kombináciou hypotéky a spotrebiteľského úveru). Veľkosť úroku sa zvyčajne vyjadruje pomocou úrokovej sadzby (miery), ktorá je percentným vyjadrením zvýšenia požičanej čiastky za určité časové obdobie.

Rozlišujú sa dva základné typy úrokových sadzieb a to *fixná* (pevná) a *premenlivá*. Nominálna výška *fixnej úrokovej sadzby* sa po celú dobu, na ktorú je stanovená, nemení a jej reálna hodnota klesá s infláciou. V nej sú započítané navyše náklady spojené s rizikom, že úrokové sadzby v budúcnosti vzrastú. Môže nastať situácia, kedy klient uzatvorí zmluvu o poskytnutí úveru s fixnou sadzbou v dobe vysokých úrokových sadzieb, kde vzniká riziko predčasného splatenia poskytnutého úveru a to v momente poklesu úrokových sadzieb. Klient sa bude snažiť prefinancovať starý úver s vysokou sadzbou úverom novým. Pre banku to znamená stratu z ušlých výnosov z úrokov. Takýmto situáciám sa chráni pomocou penále za predčasné splatenie úveru a v niektorých prípadoch je využívaný aj zákaz predčasného splatenia. *Premenlivá úroková sadzba* sa automaticky prispôsobuje aktuálnemu vývoji tržných úrokových sadzieb v stanovených intervaloch. Pre klienta môže nastať riziko, že v prípade nárastu úrokových sadzieb nebude schopný splácať úver.

Vývoj českého realitného trhu a jeho aktuálne zmeny sú mapované pomocou Hypoindexu. Ukazovateľ Fincentrum Hypoindex je „*vážená úroková sadzba, za ktorú*

sú v danom kalendárnom mesiaci poskytované nové hypotekárne úvery pre fyzické osoby“. Sleduje a zaznamenáva vybrané ukazovatele, na základne ktorých analyzuje stav realitného trhu. Medzi zaznamenávané ukazovatele patria úrokové sadzby jednotlivých bank¹², počty a finančné objemy nových poskytovaných úverov vrátane ich priemerných výšok. Táto priemerná úroková sadzba u hypoték je v Českej republike uznávanou hodnotou odborníkov, širokej verejnosti i médií. Česká národná banka stanovuje výšku ďalších úrokových sadzieb. Základnou menovo – politickou úrokovou sadzou je Repo sadzba ČNB, ktorou je úročená nadbytočná likvidita komerčných bánk sťahovaná ČNB prostredníctvom tzv. dvojtyždenných repo trendov. Súvisí s obchodmi na voľnom trhu, čo je jeden z nástrojov na reguláciu množstva peňazí v ekonomike. [10], [16]

3.4 Hodnota verzus cena nehnuteľností

V praxi sa často zamieňajú a nerozlišujú pojmy hodnota nehnuteľností a cena nehnuteľností. Uvedené pojmy je pritom potrebné rozlišovať predovšetkým v prípade oceňovania nehnuteľností. *„Hodnota nie je skutočne zaplatenou, požadovanou alebo ponúkanou cenou. Je to ekonomická kategória, vyjadrujúca peňažný vzťah medzi tovarom a službami, ktoré je možno kúpiť na jednej strane kupujúcim a predávajúcim na strane druhej.“* Podľa ekonomickej koncepcie hodnota vyjadruje úžitok či prospech vlastníka tovaru alebo služby k dátumu, ku ktorému sa uvádza odhad hodnoty. *„Cena je pojem používaný pre požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastku za tovar alebo službu.“* Čiastka je alebo nie je zverejnená, zostáva však historickým faktom. Môže ale nemusí mať vzťah k hodnote, ktorú veci prisudzujú iné osoby. Reálnu hodnotu nehnuteľností ovplyvňujú faktory jednotlivých lokalít, ktoré sú určené ich reálnymi danosťami a sú dôvodom rozdielov reálnej ceny nehnuteľností. [7]

¹² Vstupné dáta pre výpočty poskytujú nasledujúce banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

4 TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

4.1 Charakteristika rezidenčného trhu

Bývanie patrí medzi základné spoločenské potreby každého jedinca. Obydlie poskytuje ochranu pred vonkajšími vplyvmi, je miestom odpočinku a miestom pre uspokojenie svojich osobných a životných potrieb. Má taktiež sociálny rozmer, ktorý je spojený s pocitom osobnej slobody a s vnímaním domova. Bývanie môžeme chápať v dvojitej rovine. Môžeme k nemu pristupovať ako k sociálnej službe ale taktiež ako k tovaru. Prvý uvedený prístup je založený na názore, že bývanie ma byť zaisťované štátom a občan má hradiť iba podiel na jeho prevádzke. Druhý uvedený prístup je založený na tržných princípoch a bývanie chápe ako akýkoľvek iný statok, ktorého cena je závislá na strete ponuky a dopytu. Keďže patrí medzi základné ľudské potreby, takmer každý sa cíti v tejto oblasti expertom. Ľudia vychádzajú zo skúsenosti a informácií, ktoré pozberali pri obstaraní nehnuteľnosti, ďalej pri jeho financovaní, vybavení a udržiavaní. [5]

4.2 Základné rezidenčné sektory v ČR

Sektory rezidenčného trhu podľa odbornej literatúry či metodiky vydávanej Českým štatistickým úradom (ČSÚ) alebo v praktickej politike bývania sú primárne delené na základe právneho postavenia osoby, ktorá bývanie užíva. Delí sa na sektor vlastnícky a sektor nájomný, ďalej sekundárne sú členené podľa toho či sa jedná o tržný sektor alebo tzv. sociálny sektor (označovaný tiež ako sektor verejný, neziskový či obecný). Nasledujúci obrázok č. 4.1 ukazuje priemernú skladbu základných foriem bývania domácnosti v Českej republike v roku 2010 podľa metodiky delenia ČSÚ. Konkrétne formy bývania sa odvíjajú predovšetkým od nástrojov, pomocou ktorých je sektor bývania usmerňovaný a podnecovaný. Základom užívateľského členenia užívania bývania je príslušná legislatíva (vlastnícke a nájomné právo), ktorá rozlišuje užívateľov na vlastníkov a nájomníkov a tiež upravuje ich práva a povinnosti a vzájomné právne vzťahy medzi nimi. A teda základné rozdelenie rezidenčného trhu na sektory môže byť nasledujúce:

- Vlastnícky sektor
- Družstevný (nájomný) sektor
- Súkromný nájomný sektor
- Obecný nájomný sektor
- Ostatné účely užívania

Vlastnícký sektor predstavuje komfortný spôsob bývania a má vysoký spoločenský status. Patrí medzi najžiadanejšie formy bývania. Z hľadiska domácnosti a politikov ide o ideálnu formu bývania, zvlášť keď sú splatené úvery spojené so zaobstaraním nehnuteľnosti. Vlastník a užívateľ je tá istá osoba, ktorá má právo na výkon vlastníckych práv.

Družstevný (nájomný) sektor je tvorený podielmi a rozsiahlymi užívacími právami nájomcov družstevných bytov. Podľa konkrétnej právnej úpravy týkajúcej sa predovšetkým obchodovateľnosti členských podielov sa tento sektor blíži bývaniu nájomnému alebo vlastníckemu.

Súkromný nájomný sektor je tvorený tak, že vlastnícke a užívacie právo nemá jedna a tá istá osoba. V praxi to znamená, že osoba s vlastníckym právom k nehnuteľnosti ju prenajíma za úplatu osobe, ktorej vzniká po podpísaní nájomnej zmluvy užívacie právo po predom stanovenú dobu. Nedostatkom tohto sektoru je nízka ochrana nájomcov, ktorí platia tržné nájomné.

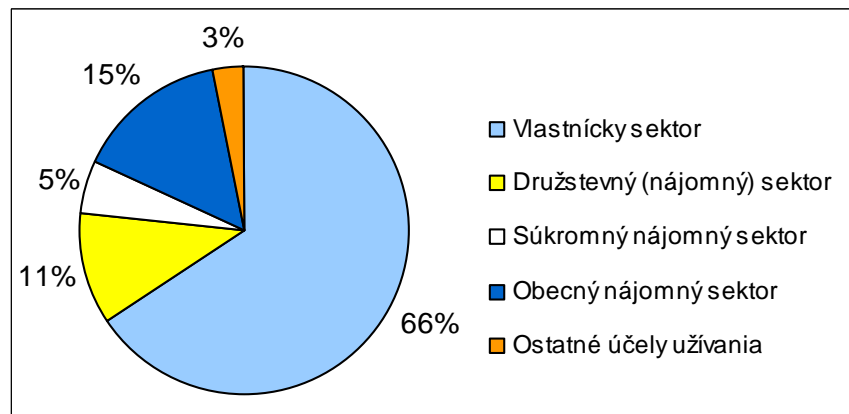
Obecný nájomný sektor je sektor bývania, u ktorého obec je prevádzkovateľom i vlastníkom prenajímaných obecných bytov. Obec plní tiež funkciu subjektu, ktorý háji verejný záujem a plní sociálne úlohy. V tomto sektore je najčastejšie uplatňované nákladové nájomné popr. nájomné ktorého výška je odvodená od príjmov nájomcov a nedosahuje nákladovej úrovne. V takýchto prípadoch musí byť prevádzka nájomných domov dotovaná. Jedná sa o regulované nájomné. Je relatívne nízke a preto sa vytvára nadmerný dopyt po tomto segmente bývania, čo je príčinou vzniku korupcie prideľovacieho systému týchto bytov prostredníctvom verejnej správy. [10]

Na nasledujúcom obrázku č. 4.1. môžeme vidieť percentuálne zastúpenia jednotlivých sektorov bývania v ČR. Údaje vychádzajú z podkladov čerpaných z ČSÚ, kde vlastnícky sektor je tvorený zo súčtu bytov vo vlastnom dome¹³ a bytov v osobnom vlastníctve¹⁴. Do sektoru obsahujúci ostatné účely užívania bytov patria byty služobné, domovnícke a bezplatné užívanie bytu¹⁵.

¹³ Podľa metodiky ČSÚ „byť vo vlastnom dome je väčšinou v rodinnom dome, môže byť i vo vlastnom bytovom dome.“ [12]

¹⁴ Podľa metodiky ČSÚ „byť v osobnom vlastníctve je byť, ktorého vlastníka je vedený v katastru nehnuteľností ako vlastníka jednotky (bytu)“. [12]

¹⁵ Bezplatné užívanie bytu sa vyskytuje vo všetkých druhoch domu (BD, RD...), ktorých vlastníkom je súkromná osoba a tá na základe príbuzenských vzťahov prenajíma byt bezplatne. [12]



Obrázok 4.1 Percentuálne podiely základných rezidenčných sektorov v ČR

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [21]

Dominantné postavenie má vlastnícký sektor s 66%, obecný nájomný sektor zastupuje druhé miesto s 15%, ktorý je početnejší iba o 3% od sektoru družstevného. Stav týchto sektorov je posudzovaný k roku 2010, jednotlivé hodnoty môžeme vidieť v prílohe tabuľka č. 1

Determinanty ceny rezidenčných nehnuteľností

Na cenu rezidenčných nehnuteľností má vplyv značné množstvo faktorov, ktoré sa navzájom ovplyvňujú. Medzi najdôležitejšie patrí dopyt a ponuka bývania a ich vzájomná elasticita. Pri bližšej analýze týchto faktorov zistíme, že značnú rolu zohráva konkrétna lokalita a teda atraktivita danej lokality. Čím je vyššia miera atraktívnosti lokality, tým je väčší dopyt nehnuteľností v takýchto územiach. Dopyt rezidenčných nehnuteľností je ovplyvnený nasledujúcimi faktormi.

Základné faktory:

- demografický vývoj spoločnosti a migrácia
- ekonomická situácia a očakávaný vývoj
- príjmová úroveň domácností vo vzťahu s nákladmi na bývanie
- zdroje financovania a ich dostupnosť
- úrokové miery
- dane a dotácie súvisiace s bývaním
- životný štýl a preferencie bývania

Faktory upresňujúce danú lokalitu či územie:

- región, lokalita (občianska vybavenosť, prístupnosť, prírodné podmienky)

- pracovné príležitosti
- stav bytového fondu a miera uspokojenie bytovej potreby
- cenová úroveň bývania na lokálnom trhu
- mediálne ovplyvňovanie dopytu
- špekulatívne nákupy

Úroveň ponuky rezidenčných nehnuteľností je závislá z krátkodobého hľadiska na efektívnosti výstavby a teda na :

- cenách pozemkov pre rezidenčnú výstavbu
- cenách pracovnej sily
- cenách materiálov
- a konkurencií.

Z dlhodobého hľadiska však cena závisí tiež od elasticity s akou výstavba reaguje na zmeny v oblasti dopytu po bývaní. [2] [9]

5 VÝVOJ REZIDENČNÉHO TRHU V JUHOMORAVSKOM KRAJI

Ako už bolo spomenuté v teoretickej časti diplomovej práce, na cenu rezidenčných nehnuteľností má vplyv veľké množstvo faktorov, ktoré sú vzájomne previazané. Základnými faktormi sú dopyt a ponuka, ktoré vytvárajú trh na poli realít. Vývoj cien tohto špecifického segmentu „tovaru“ má dlhú históriu, v rámci ktorej sa jednotlivé faktory ponuky a dopytu menia ako napr. bytová politika daného štátu, príjmová úroveň domácností k výdajom na bývanie, podmienky finančných inštitúcií... a v neposlednom rade i špekulácie s cenami nehnuteľností.

Následné podkapitoly popisujú vývoj jednotlivých rozhodujúcich parametrov v oblasti bývania na konkrétnom lokalizovanom trhu a teda v Juhomoravskom kraji. Rozmedzie rokov je stanovené od roku 1991 do súčasnosti t.j. do roku 2011 s výnimkami niektorých podkapitol, u ktorých získanie kvalitných údajov pre spracovanie nebolo možné. Hlavným dôvodom je dlhý odstup v mnohých prípadoch aj niekoľkoročná frekvencia získavania údajov prostredníctvom úradov či špecializovaných inštitúcií. V každej podkapitole je uvedený zdroj odkiaľ sú čerpané dáta, vo väčšej miere ide o inštitúcie verejno-právne, ktorým vzniká výkaznícka povinnosť.

5.1 Charakteristika Juhomoravského kraja

Poloha kraja je z geografického hľadiska výhodná, čomu vďačí jeho postavenie na spojnici dávnych obchodných ciest medzi severom a juhom Európy. V medzinárodnom rámci susedí na juhu a juhovýchode s dvomi zemami Európskej Únie a to Rakúskom a Slovenskom vid. na obrázku č. 5.1. Mapa – administratívne členenie. Juhomoravský kraj je spolu s krajom Vysočina súčasťou regiónu súdržnosti NUTS II Jihovýchod. Samostatne tvorí región súdržnosti NUTS III. Administratívne členenie je vymedzené okresmi Blansko, Brno-mesto, Brno-venkov, Breclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo a je rozdelený na 21 správnych obvodov s rozšírenou pôsobnosťou. Má celkom 673 obcí, z ktorých má 49 status mesta. Územie má rozlohu 7195,5 km². K 30.9.2011 bolo na území Juhomoravského kraja evidovaných 1 156 930 obyvateľov a hustota zaľudnenia predstavovala 159,4 osôb/km².

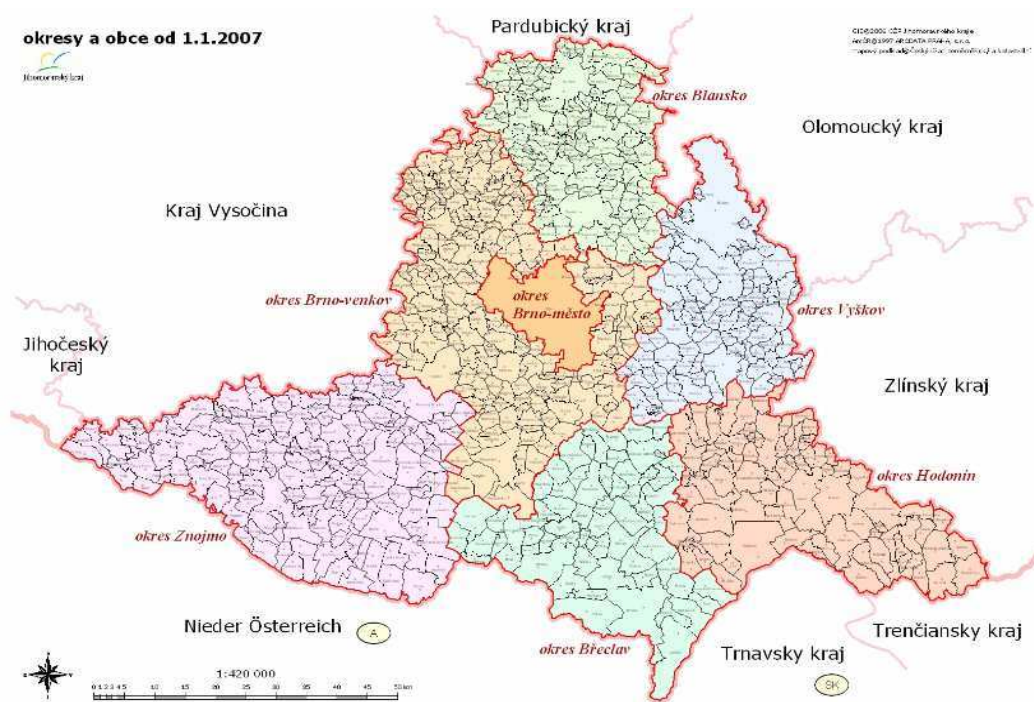
Od 1.1.2005 došlo k zmene hraníc JMK, kedy na základe vyhlášky č.388/2004 Zb. s väzbou na zákon č.387/2004 Zb. O zmenách hraníc krajov pribudlo 25 obcí prevedených z kraja Vysočina, všetky do okresu Brno-venkov. Územie kraja sa zväčšilo o takmer 13 tisíc ha. Vnútorne hranice medzi okresmi kraja boli upravené na základe vyhlášky č. 513/2006 Zb. Bolo zosúladené územie okresov s územiaми správnych obvodov obcí s rozšírenou pôsobnosťou, od 1.1.2007 tak došlo k zmene okresu o 26 obcí. Uvedené skutočnosti vid. v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 5.1 Zmeny v rozlohách kraja a jeho okresov

	do roku 2007 Rozloha (km ²)	od roku 2007 Rozloha (km ²)
<i>Juhomoravský kraj</i>	7 066	7 196
Blansko	943	863
Brno-město	230	230
Brno-venkov	1 108	1 499
Břeclav	1 173	1 038
Hodonín	1 086	1 099
Vyškov	889	876
Znojmo	1 637	1 591

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [24]

Z celkovej rozlohy kraja tvorí takmer 60% poľnohospodárska pôda, z ktorej pripadá 83% na ornú pôdu. Najvyšší stupeň zorania (podiel ornej pôdy na poľnohospodársku) majú okresy Vyškov a Znojmo. V kraji sa nachádza viac ako 90% plochy viníc ČR. Vinohradníctvo je rozvinuté predovšetkým v okrese Břeclav, kde je 46% plochy všetkých viníc v ČR, ale aj v okresoch Hodonín, Znojmo a čiastočne taktiež Brno-venkov.



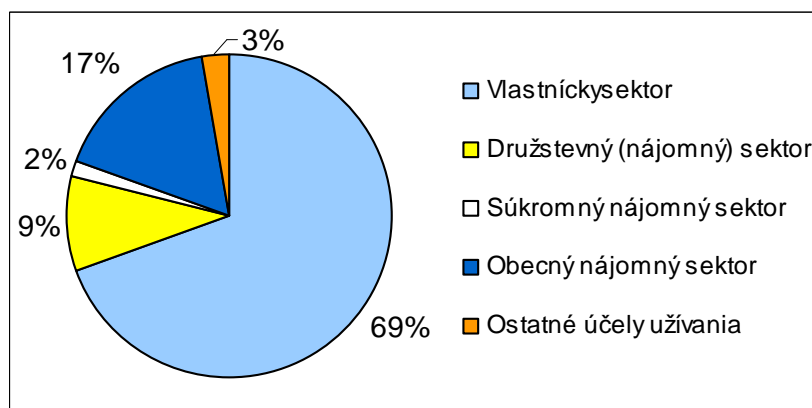
Obrázok 5.1 Mapa Juhomoravského kraja – administratívne členenie

Zdroj: [23]

Výhodou kraja je vynikajúca dopravná dostupnosť a strategická poloha na križovatke transeurópskych dopravných a železničných diaľkových trás. Kostru dopravného systému tvorí diaľnica D1, D2 a rýchlostná komunikácia R43 a R52. Civilní letisko v Brne – Tuřnech je celoročne schopné prijímať všetky typy lietadiel. Súhrnná dĺžka diaľnic a ciest v JMK kraji je 4,5 tisíc km. Juhomoravský kraj ako celok má relatívne kvalitné ovzdušie. Znečistenie ovzdušia, hluk a podobné nepriaznivé vplyvy sú iba lokálneho charakteru, predovšetkým u veľkých priemyslových centier.

5.2 Základné rezidenčné sektory ich stav, vývoj a medzikrajské zrovnanie

Percentuálne zastúpenie jednotlivých rezidenčných sektorov za rok 2010 v Juhomoravskom kraji je pomerne rovnaké v porovnaní s celou ČR s maximálne 3% výchyľkami vid. nasledujúci obrázok.

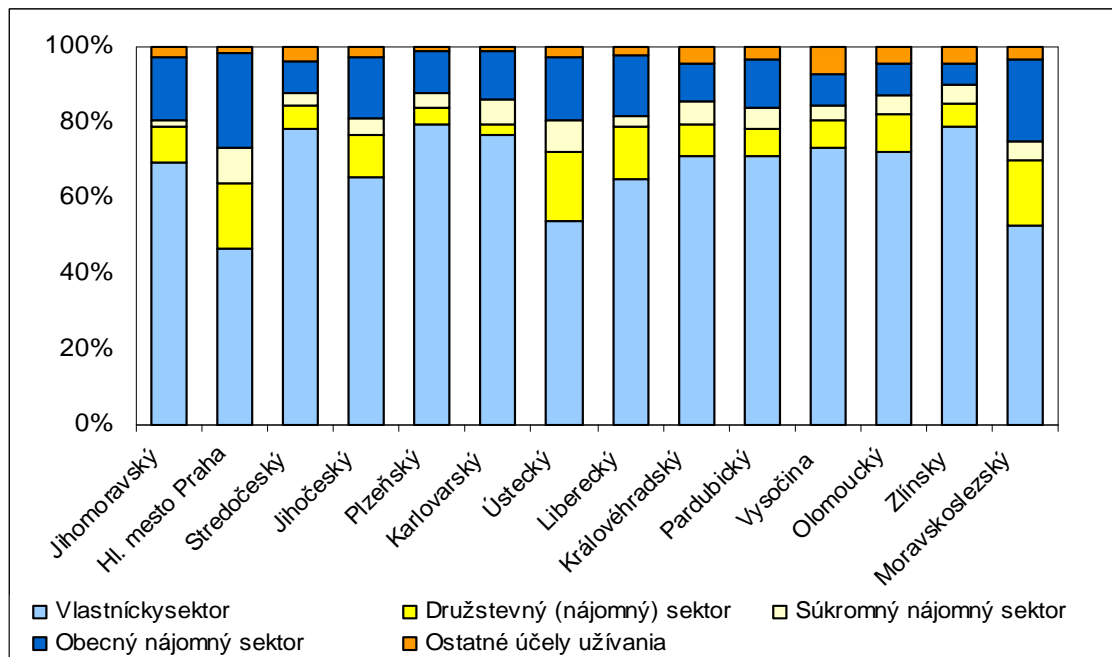


Obrázok 5.2 Percentuálne zastúpenie základných rezidenčných sektorov v Juhomoravskom kraji

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [21]

Vyššie podiely voči ČR môžeme vidieť u vlastníckeho sektora (o 3%) a u obecného nájomného sektora (o 2%), zníženie pozorujeme u družstevného sektora (o 2%) a súkromného nájomného sektora (o 3%). Sektor, kde sú zahrnuté ostatné účely užívania bytových jednotiek, zostáva nezmenený.

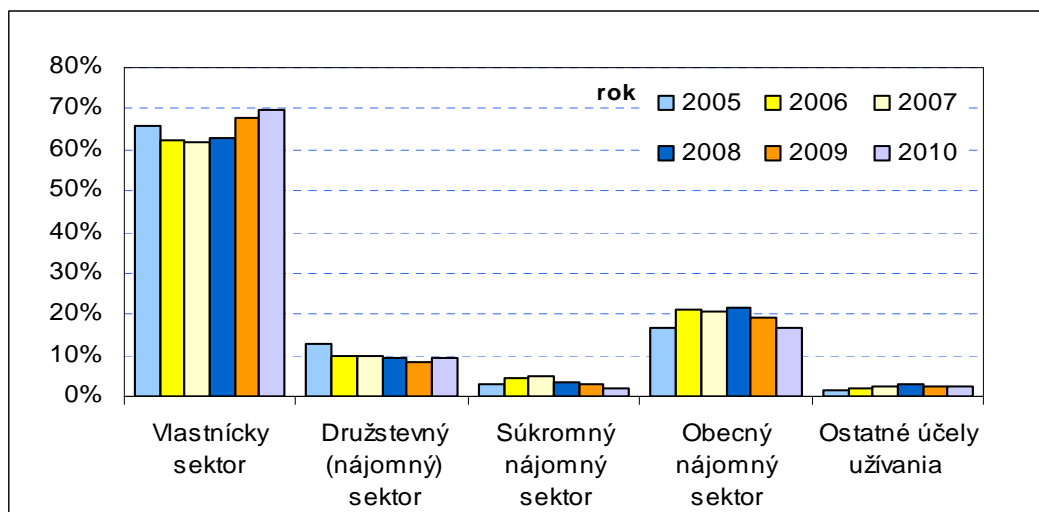
Pre lepší prehľad stavu rezidenčných segmentov JMK k ostatným krajom Českej republiky je znázornený nasledujúci obrázok č. 5.3. Vlastnícky sektor s hodnotou 69,5% zastáva Juhomoravský kraj najvyššie piate miesto v zrovnávaní s ostatnými kraji. Najnižšia hodnota 1,9% v skúmanom kraji je zaznamenaná v súkromnom nájomnom sektore.



Obrázok 5.3 Medzikrajské zrovnanie rezidenčných sektorov

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [21]

Obecný nájomný sektor je najpočetnejší v Hlavnom meste Prahe s 25% a v Moravskoslezskom kraji s 21,4% na úkor vlastníckeho sektora, u ktorého sú hodnoty zase najnižšie. Najviac družstiev je evidovaných v kraji Moravskoslezskom, Ústeckom, Libereckom a v hlavnom meste Praha. Na ďalšom obrázku č. 5.4 vidíme vývoj jednotlivých segmentov rezidenčného trhu v Juhomoravskom kraji od roku 2005 do 2010.



Obrázok 5.4 Medziročné zmeny sektorov rezidenčného trhu

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [21]

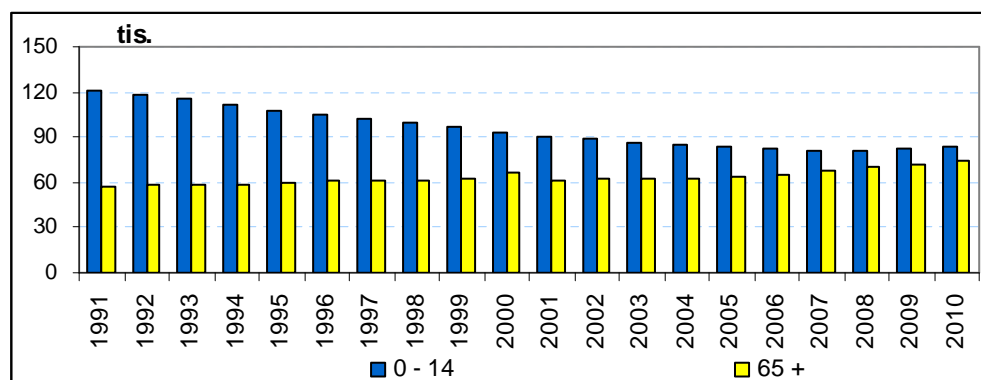
Môžeme sledovať rôzne zmeny v zastúpení sektorových podielov. Na základe údajov z ČSÚ môžeme konštatovať, že podiel družstevného nájomného sektoru od roku 2005 neustále klesá, z takmer 13% klesol na 9%, iba v jednom roku vidíme nárast a to v r. 2009 o 1,1%. Klesajúcu tendenciu majú aj sektory obecných i súkromných nájomných bytov. Nárast vidíme vo vlastníckom sektore o 3,5% a v sektore ostatné účely užívania o 1,4%. Z dát uvedených v tabuľke č. 20 vyplýva že, v roku 2010 takmer 17% domácností bývala v bytoch s regulovaným nájomom, cca 2% platilo tržné nájomné a viac ako 80% nájomné platiť nemusí z dôvodu využívania inej formy bývania ako nájomníckej.

5.3 Demografický vývoj

Základným demografickým ukazovateľom charakterizujúci stav populácie je celkový počet obyvateľov na danom území. Avšak faktor, ktorý bude dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach najviac ovplyvňovať z hľadiska demografického vývoja, je zmena v štruktúre obyvateľstva. Súčasný vývoj docieľuje hodnôt s vysokým počtom starých ľudí, teda celková populácia starne. S blížiacim sa odchodom do dôchodku sa môžu preferencie bývania výrazne meniť napr. v smere dopytu po malých bytoch, odchod z miest na vidiek, tužba po zmene životného štýlu atď. Kombináciou demografických a ekonomických zmien sa docieľuje k rozdielnym požiadavkám na bývanie a pestrejšej diferenciacii.

5.3.1 Populačné starnutie aj v Juhomoravskom kraji

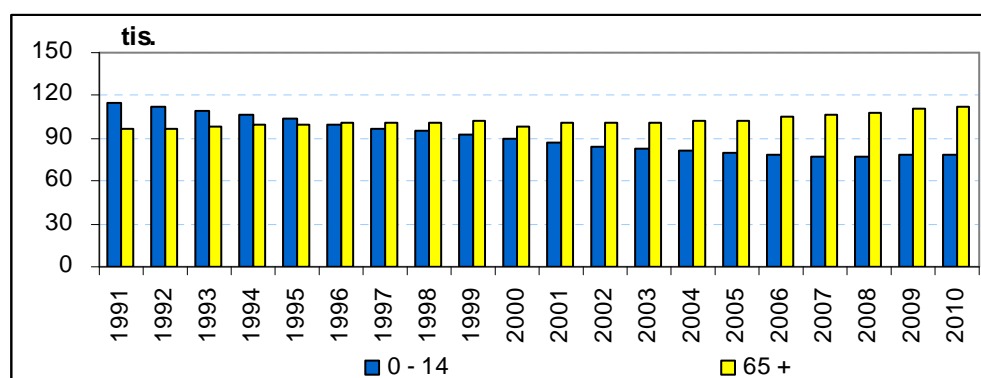
Priemerný vek ľudí v Juhomoravskom kraji bez rozdielu pohlavia dosiahol k 31.12 roku 2010 hodnoty 41,1 kedy od roku 1991 stúpol o 4,4 rokov, čo predstavuje 10,7% nárast. Juhomoravské ženy priemerne žijú o 3,3 roky dlhšie ako muži, ktorých priemerný vek činí 39,4 roka a u žien 42,7. To, že veková štruktúra od roku 1991 prechádza výraznými zmenami, je fakt. Starnutie populácie a znižovanie podielu tzv. „detskej zložky“ (vek v rozmedzí 0-14 rokov) je sprievodným javom tohto vývoja v poslednom desaťročí. U mužov nie je tento jav natoľko výrazný ako u žien, čo môžeme vidieť na nasledujúcich obrázkoch. Kým podiel mužov vo veku nad 65 rokov k chlapcom do 14 rokov bol v roku 1991 47%, tak o desať rokov sa tento podiel zvýšil na takmer 89%.



Obrázok 5.5 Zmena vekovej štruktúry obyvateľov Juhomoravského kraja -MUŽI

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [29]

U žien je starnutie podstatne výraznejšie, keďže počet starých žien sa vyrovnal počtu dievčat do 14 rokov už v roku 1996 a od tej doby sa rapídne zvyšuje. V súčasnosti je evidované v Juhomoravskom kraji 79 tisíc žien vo veku do 14 rokov, takmer 113 tisíc žien, ktoré prekročili vekovú hranicu 65. Ďalej 399 tisíc žien je v produktívnom veku (15-64 rokov), ktorých sa počet počas sledovaného obdobia zvýšil o 18 tisíc.



Obrázok 5.6 Zmena vekovej štruktúry obyvateľov Juhomoravského kraja – ŽENY

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [29]

Rast podielu seniorov je previazaný predovšetkým s poklesom podielu narodených detí. Aj keď sa nepatrne zvyšuje podiel obyvateľstva v produktívnom veku, ich preferencie v životnom štýle sa rozchádzajú s konceptom vytvárania mnohočlennej rodiny. Bez rozdielov pohlavia, môžeme konštatovať na základe ďalšej tabuľky, že ku koncu roku 2010 tvorila detská zložka 14,1% z obyvateľstva Juhomoravského kraja, ľudia v produktívnom veku zaberali takmer 70% obyvateľstva a osoby vo veku nad 65 rokov tvorili 16,2% populačnej zložky. Čo môžeme očakávať od súčasných a budúcich seniorov je to, že v porovnaní s ich predchodcami, budú jednak početnejšie zastúpení, okrem toho budú vzdelanejší s väčšími inšpiráciami v postproduktívnom veku, čo povedie k zvyšovaniu nárokov na životnú úroveň, úroveň bývania i rozsah služieb.

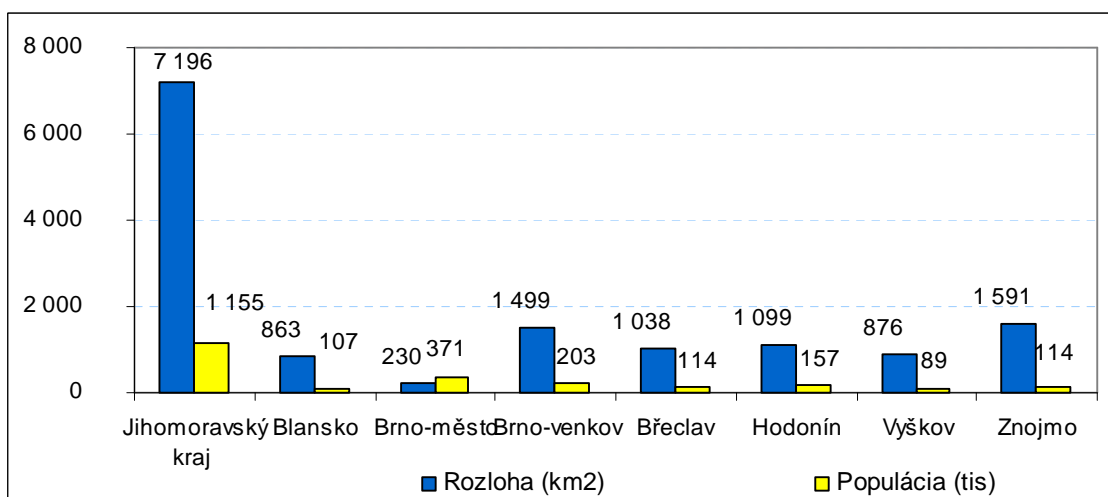
Tabuľka 5.2 Štruktúra obyvateľstva v %

Rok	0 - 14	15 - 64	65+
1991	20,6%	66,0%	13,4%
2010	14,1%	69,8%	16,2%

Zdroj: [29]

5.3.2 Počet obyvateľstva a jeho pohyb

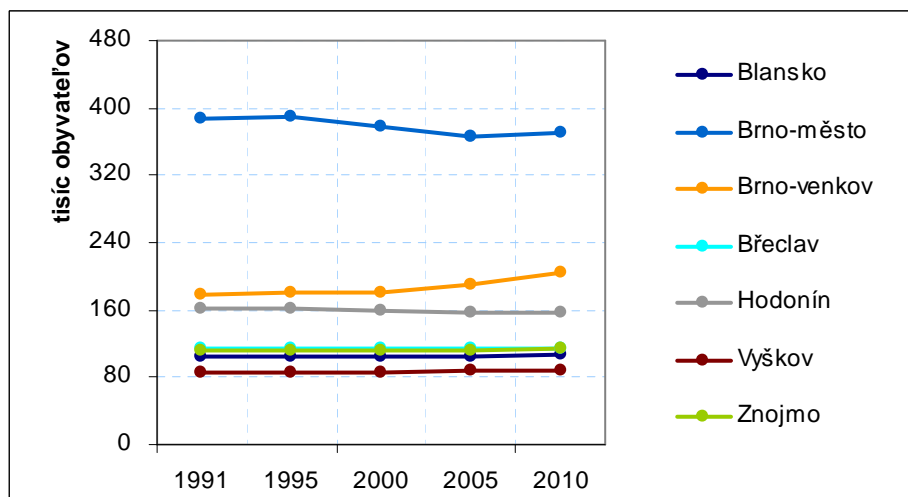
Počet obyvateľov Juhomoravského kraja k dňu 30.9.2011 dosahuje výšky 1 156 930 a jeho hustota zaľudnenia činí zhruba 160 osôb/km². V okresnom rozdelení vykazuje najvyššiu hustotu zaľudnenie okres Brno-mesto, v ktorom počet obyvateľov na km² dosahuje hodnotu 1 613. Druhú najvyššiu kvantitu obyvateľstva hlási okres Brno-venkov s číslom 203 tisíc osôb avšak jeho hustota zaľudnenia (136 osôb/km²) neprevýši okres Hodonín (143 osôb/km²). Najmenej osídlený je okres Znojmo s hustotou 71 osôb/km² s plochou územia 1 591 km² a s takmer 114 tisíc obyvateľmi.



Obrázok 5.7 Rozloha JMK a jeho okresných území vo vzťahu k počtu obyvateľov

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [24]

V roku 2005 žilo v mestách riešeného kraja 61,4% obyvateľov, od tej doby sa tento stav zmenil a to tak, že podiel mestského obyvateľstva klesol o 0,8%. To potvrdzuje proces suburbanizácie, ktorý v posledných rokoch prebieha. Graficky to môžeme vidieť na obrázku č. 5.8, kde je znázornený pohyb obyvateľov za jednotlivé okresy. U mesta Brna je viditeľný odliv obyvateľstva a to hlavne v rozmedzí rokov 1995-2005. Naproti tomu v okrese Brno-venkov prebieha navýšovanie populácie, zo začiatku v nepatrnej forme, avšak od roku 2000 nabera výrazný rast.



Obrázok 5.8 Pohyb obyvateľstva v okresoch Juhomoravského kraja

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [29]

V roku 2010 sa narodilo na území Juhomoravského kraja 13 040 detí, čo je oproti roku 2009 o 105 detí menej. V porovnaní s rokom 2001, kedy sa ich narodilo najmenej (9 685) ich počet stúpol o 3 355 detí narodených v roku 2010. Takmer každým rokom sa počet narodených detí zvyšuje. Dôvodom môže byť rastúca úroveň zdravotníctva, s tým súvisiaca klesajúca potratovosť a taktiež celkový nárast populácie. Počet zomrelých v jednotlivých rokoch je viac menej konštantný, pohybuje sa v rozmedzí 11 262 osôb (rok 2008) až 12 171 osôb (rok 2003) ročne. Skutočným dôvodom prírastku obyvateľstva v Juhomoravskom kraji je v posledných rokoch zvýšený počet migrantov. Najvyššie zaznamenaný príliv prisťahovaných je v období rokov 2006-2008 vid. nasledujúca tabuľka. V roku 2010 do oblasti Juhomoravského kraja bolo prisťahovaných 9 503 osôb a 8 031 osôb sa odsťahovalo.

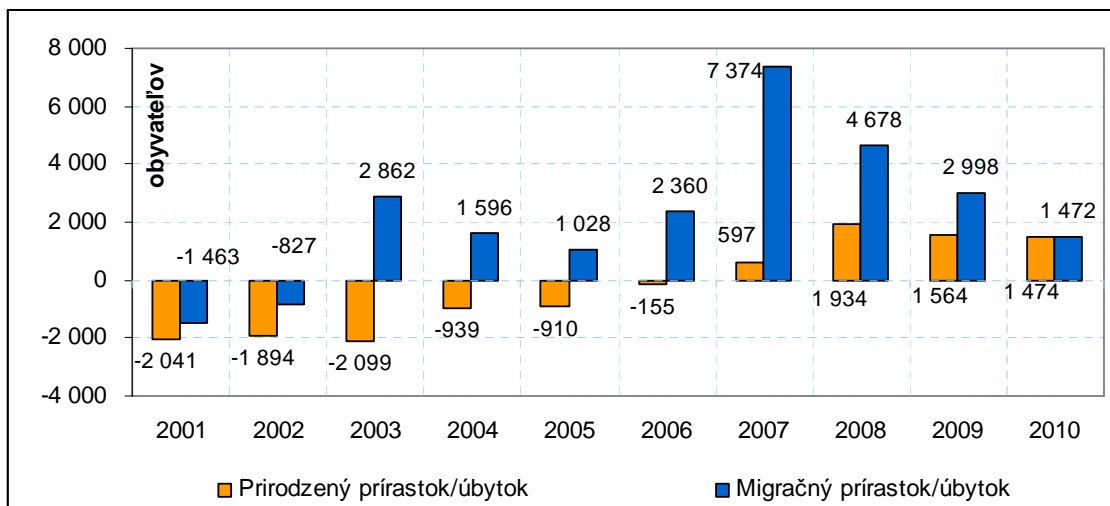
Tabuľka 5.3 Celkové počty vybraných demografických údajov v rokoch 2001-2010

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obyvateľov										
Vysťahovaní	6 976	9 126	8 457	9 077	8 466	7 857	9 509	7 649	7 394	8 031
Prisťahovaní	5 513	8 299	11 319	10 673	9 494	10 217	16 883	12 327	10 392	9 503
Natalita	9 685	10 131	10 072	10 720	11 149	11 512	12 371	13 196	13 145	13 040
Mortalita	11 726	12 025	12 171	11 659	12 059	11 667	11 774	11 262	11 581	11 566

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [29]

Grafické znázornenie prírastku a úbytku je na ďalšom obrázku. Z neho je zrejmé, že najvyšší celkový prírastok čo do počtu obyvateľov v Juhomoravskom kraji bol v roku 2007, kedy migračný prírastok činil 7 374 osôb a prirodzený 597. Na začiatku sledovaného obdobia v rokoch 2001-2003 vidíme výrazný úbytok zapríčinený mortalitou (úmrtnosť), ktorá prevyšuje natalitu (pôrodnosť) až do roku 2006, kedy nastáva zvrät. Pomer prisťahovaných ľudí k vysťahovaným predstavuje od roku 2003

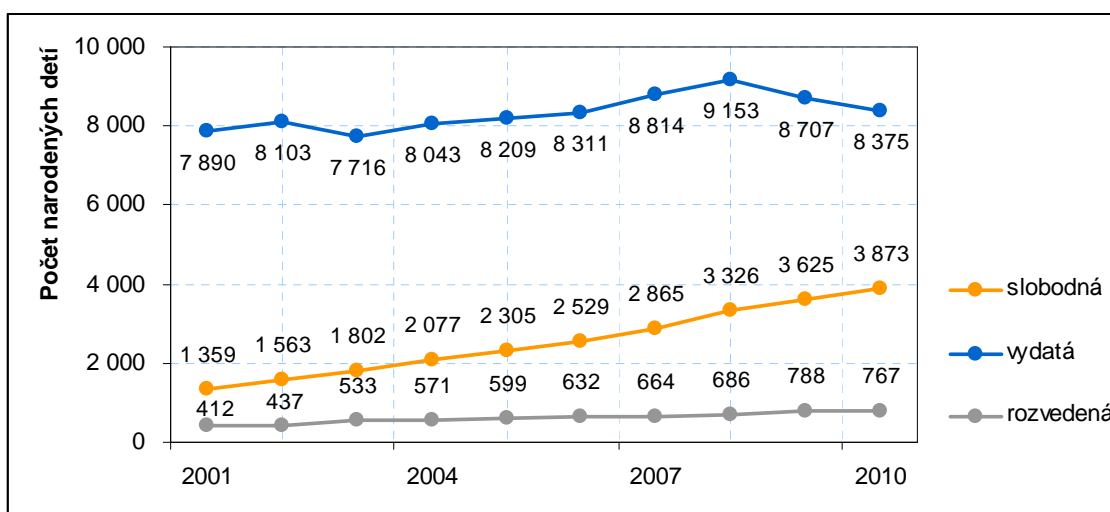
stále prírastok, výrazný odliv obyvateľov z kraja je zaznamenaná v roku 2001 a to o 1 469 osôb menej. Rok 2010 je jedinečný tým, že prirodzený prírastok prevýšil prírastok formou sťahovania, čo sa nestalo ani raz v priebehu posledných 10 rokov.



Obrázok 5.9 Prírastok a úbytok v Juhomoravskom kraji

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [29]

Počet narodených detí u slobodných matiek neustále narastá a to od roku 2001 sa zvýšil takmer 3-krát. Kým v roku 2001 ich bolo 1 359 tak v roku 2010 sa narodilo slobodným matkám 3 873 detí. Taktiež narastá počet detí u rozvedených žien z 412 na 767. U detí narodených v manželstve sledujeme na ďalšom obrázku č. 5.10. kolísanie v závislosti na konkrétnom roku, dá sa konštatovať, že za posledné tri roky ich množstvo klesá. Priemerný vek matky prvého dieťaťa v roku 2010 bol 28,3 roka a za posledných 9 rokov sa zvýšil o takmer 3 roky.



Obrázok 5.10 Počet narodených detí podľa rodinného stavu matky

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [29]

Aj pri uzatvorení manželstva sa priemerný vek ženícha a nevesty každoročne zvyšuje. V súčasnosti dosahuje u mužov 34,2 rokov a u žien 31,1 rokov, v 9-ročnom časovom horizonte sa zvýšil o 3-4 roky. V sledovanom období sa tiež znižuje množstvo sobášov a pribúdajú rozvody vid. nasledujúca tabuľka.

Tabuľka 5.4 Počty sobášov a rozvodov v Juhomoravskom kraji

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sobáše	5 646	5 662	5 471	5 688	5 693	5 859	6 287	5 802	5 252	5 099
Rozvody	3 113	3 125	3 210	3 304	3 154	3 096	3 369	3 334	3 047	3 548

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [29]

Na základe analýzy v oblasti demografie, môžeme konštatovať, že v Juhomoravskom kraji sa tiež prejavuje proces spojený s demografickým prechodom¹⁶. Hlavné prejavy zmien reprodukčného správania sa prejavujú v odkladaní materstva do vyššieho veku, zvyšovanie podielu narodených detí mimo manželstva, klesajúca sobášnosť a narastajúca rozvodovosť, ďalej sa zvyšuje priemerný vek vstupu do manželstva a deti prestávajú byť stredobodom rodiny. To všetko je príčinou starnutia obyvateľstva.

5.4 Stav bytového fondu a miera uspokojenie bytovej potreby

Jedinou rozsiahlou inventarizáciou domového a bytového fondu je sčítanie ľudu, domov a bytov, ktoré prebieha v desaťročných intervaloch a patrí k najväčším štatistickým šetreniam. Posledné sčítanie bolo realizované 1.-2. štvrťroku 2011 avšak výsledky nie sú ešte spracované, teda nie sú k dispozícii¹⁷. Nasledujúca analýza vychádza z dát získaných z ČSÚ, SLBD a MMR ČR. Vzhľadom k tomu že v roku 2007 sa menila územná štruktúra, údaje boli prepočítané na platnú územnú štruktúru k 1.1. 2007¹⁸.

¹⁶ Demografický prechod nazývaný tiež druhá demografická revolúcia je zmena reprodukčného správania obyvateľstva. [31]

¹⁷ Predbežné výsledky by mali byť uverejnené vo 4. štvrťroku 2011. Termín vyhlásenia definitívnych výsledkov zo sčítania ľudu, domov a bytov v roku 2011 je daný Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 763/2008, podľa ktorej musia byť výsledky zverejnené najneskôr 27 mesiacov po skončení roku 2011. ČSÚ predpokladá ukončenie spracovania dát do cca dvoch rokov.

¹⁸ Dňa 1.1. 2007 sa menila územná štruktúra ČR, preto údaje použité v tabuľkách sa líšia od údajov v prílohách.

Domový fond Juhomoravského kraja v roku 2001 tvorilo 240 100 domov z toho trvalo obývaných bolo 204 018 domov čo predstavuje 86,3% a neobývaných bolo zostávajúcich 32 878 domov t.j. 13,0%. V porovnaní s predchádzajúcim sčítaním z roku 1991 sa domový fond zvýšil o 4,0% a teda o 9 343 domov.

Tabuľka 5.5 Domový fond v Juhomoravskom kraji

DOMOVÝ FOND v Juhomoravskom kraji	1991	2001	Rozdiel 2001-1991	Index 2001/1991 %
Domy celkom	230 757	240 100	9 343	104,0%
• v tom: trvale obytne domy	204 018	207 222	3 204	101,6%
z toho: podľa typu domu				
<i>RD</i>	183 111	187 009	3 898	102,1%
<i>BD</i>	19 302	17 887	-1 415	92,7%
z toho: podľa vlastníka domu				
<i>súkromná fyz. osoba</i>	181 242	186 344	5 102	102,8%
<i>obec, štát *</i>	15 600	7 801	-7 799	50,0%
<i>bytové družstvo</i>	5 992	4 731	-1 261	79,0%
• neobývané domy	26 739	32 878	6 139	123,0%

Zdroj: [23]

U celkového počtu trvalo obývaných domov, pri ktorých sa počet navýšil oproti roku 1991 o 1,6% , bolo 187 009 domov rodinných, čo predstavuje 90,2%. Bytových domov je teda zostávajúcich 9,8% a má klesajúcu tendenciu. Podľa získaných podkladov by rast rodinných domov (o 2,1%) mal byť zapríčinený nesprávnym zaradzovaním rodinných domov pri sčítaní v roku 1991 a zmenenou metodikou pri členení domov na bytové a rodinné. Z hľadiska vlastníctva trvalo obývaných domov je takmer 90% vo vlastníctve súkromných fyzických osôb. Výrazný pokles môžeme pozorovať u obecných domov, kde oproti roku 1991 klesol z počtu 15 600 na 7 801, čo predstavuje takmer 50,0 %. Družstevný sektor zaznamenal tiež pokles a to o 21% oproti roku 1991. Počet neobývaných domov vzrástol za 10 rokov o 6139 domov t.j. 23%.

Priemerný vek obývaných domov v Juhomoravskom kraji činí 44,2. V medziokresnom zrovnaní veku sú najstaršie obývané domy v Brne-meste, ktorých priemerný vek dosahuje 51,01 rokov a najmladšie sú v okrese Hodonín (39 rokov) vid. nasledujúca tabuľka č. 5.6. Vek rodinných domov je v priemere o 16 % vyšší ako vek domov bytových t.j. majú priemerne o 5,3 roka viac. Najvýraznejšie rozdiely vekov medzi RD a BD je v okrese Vyškov a Blansko, ich rozdiel dosahuje výšky až desiatich rokov.

Tabuľka 5.6 Priemerný vek obývaných domov

Priemerný vek obývaných domov (roky)		Celkom	z toho RD	z toho BD
JMK		44,23	44,23	42,93
Okresy	Blansko	43,19	43,74	33,60
	Brno-mesto	51,01	51,42	49,84
	Brno-venkov	44,37	44,66	36,82
	Břeclav	40,02	40,23	34,74
	Hodonín	39,00	39,10	35,63
	Vyškov	44,35	44,87	33,53
	Znojmo	47,66	47,87	42,38

Zdroj: [23]

Bytový fond kraja vzrástol o 6,3% t.j. o 27 303 bytov. K dňu sčítania v roku 2001 bolo celkom v bytovom fonde 457 560 bytov¹⁹, z ktorých 89,0% bolo trvale obývaných počtom 407 274. Desaťročný nárast trvale obývaných bytov činil 2,7%.

Tabuľka 5.7 Bytový fond v Juhomoravskom kraji

BYTOVÝ FOND v Juhomoravskom kraji	1991	2001	Rozdiel 2001-1991	Index 2001/1991 %
Byty celkom	430 257	457 560	27 303	106,3%
· v tom: trvale obývané byty	396 726	407 274	10 548	102,7%
z toho:				
RD	196 956	205 829	8 873	104,5%
BD	197 596	198 438	842	100,4%
· neobývané byty	33 531	50 286	16 755	150,0%

Zdroj: [23]

V období medzi rokmi 1991 a 2001 dochádzalo k zvyšovaniu výstavby bytov v rodinných domoch na úkor bytov v bytových domoch. Zatiaľ čo počet bytov

¹⁹ Údaje sú prepočítavané k územnej štruktúre k dňu 1.1. 2007. Prírastok bytov je spôsobený mimo novej výstavby tiež odlišným započítavaním bytov slúžiacich k rekreácii. V roku 1991 boli tieto byty zapísané do „Súpisu objektov individuálnej rekreácie“ a nepodliehali sčítaniu. Neboli vybrané z bytového fondu. V roku 2001 tieto byty slúžiace k rekreácii, neboli vyčlenené z fondu ale sčítané boli. Druhou príčinou je deklarovanie bytu v rodinných domoch, kde v roku 1991 to bol jeden byt, v roku 2001 to boli byty dva a to nedošlo k žiadnym stavebným úpravám.

v rodinných domoch stúpol o 4,5% (počtom 8 873), u bytov v obytných domoch to bolo takmer zanedbateľných 0,4%. Počet neobývaných bytov za desaťročné obdobie sa zvýšil takmer o 50% a to z 33 531 na 50 286.

5.5 Bytová výstavba

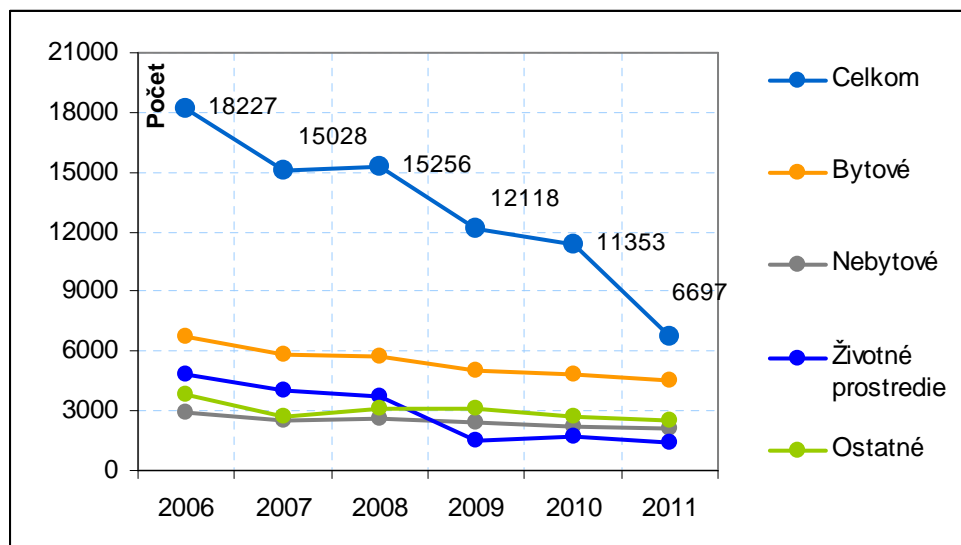
Bytová výstavba je úzko spätá s celkovou ekonomickou situáciou vo svete, v republike, i v kraji. Pokiaľ vo svete panuje depresia a neistota, investori strácajú záujem investovať svoje prostriedky do výstavby nových stavieb. Obávajú sa zmien v chovaní spotrebiteľov nehnuteľností, ktorí majú tendenciu počkať do doby, kým sa zlepší daná situácia. V prípade, že ekonomická situácia vo svete je stabilná, dopyt po nehnuteľnostiach ideálne prevyšuje ponuku, že realitný trh je dokonca podporovaný štátom, investori realizujú požiadavky trhu. Tomu, ako vývoj bytovej výstavby prebieha v Juhomoravskom kraji, budú venované nasledujúce podkapitoly. Časový horizont je vybraný v rozmedzí rokov 2006 až 2011. Za rok 2011 údaje nebudú kompletné, a to z tohto dôvodu, že sumy vybraných ukazovateľov budú v rozmedzí januára až novembra. Preto je potreba brať do úvahy, že na konci roku 2011 sa údaje môžu ešte zmeniť.

Prvým ukazovateľom vývoja bytovej výstavby je vybraný počet stavebných povolení²⁰ a ohlásení²¹ v jednotlivých rokoch s ich orientačnou hodnotou²². Najvyšší počet stavebných povolení a ohlásení vykazuje rok 2006 s počtom 18 227. Ku koncu roku 2011 je ich počet o 11 530 povolení menej, teda znížil sa o 64%. Tento rapidný úbytok je zapríčinený tým, že sa výrazne znížil objem povolení stavieb na ochranu životného prostredia. Graficky je to znázornené na nasledujúcom obrázku č. 5.11. Počty povolení pre nebytové stavby sa v priebehu sledovaného obdobia výrazne neodlišujú, pohybujú sa v rozmedzí 2 942 v roku 2006 a 2 145 v roku 2011, majú tiež klesajúci charakter. Trh s bytovými stavbami vykazuje pokles každým rokom, v roku 2006 je stavebných povolení 6 703, medziročne klesá v priemere o 7%, celkovo klesol o 36,75% t.j. o 2 151 povolení na hodnotu 4 552. Výraznejšie zníženie prebiehalo medzi rokmi 2006, 2007 a 2008, 2009.

²⁰ Stavebným povolením sa rozumie stavebné povolenie v zmyslu § 115 so záväznými podmienkami pre prevedenia a užívania stavby v zmysle stavebného zákona (zákon č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu). [34]

²¹ Stavebným ohlášením sa rozumie povolenie jednoduchých stavieb podľa § 104 ods. 2 písmeno a) až d) zákona č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu. [34]

²² Orientační hodnota stavieb zahŕňa celkové náklady vrátane technológie (v bežných cenách) vynaložené na prípravu, realizáciu a uvedenie stavby do prevádzky. [34]



Obrázok 5.11 Počet vydaných stavebných povolení na rôzne druhy bytových stavieb

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [32]

Orientačná hodnota stavebných povolení pre bytové objekty sa odhaduje pre rok 2011 vo výške 10 920 mil. Kč. Z pomeru orientačných hodnôt k počtu povolení vykazovaných v jednotlivých rokoch môžeme zistiť orientačnú finančnú hodnotu za ktorú sa realizoval jeden bytový objekt. Táto hodnota sa pohybuje od roku 2006 do 2011 takto: 2,14; 2,50; 2,17; 2,47; 2,49 a 2,39 mil. Kč. Tento vývoj vykazuje v zásade to, že hodnoty bytových objektov sú priamoúmerné k ich počtom. Finančne najnáročnejšie stavby sú stavby nebytové, priemerná orientačná hodnota jednej nebytovej stavby dosahuje čiastky 5,7 mil. Kč.

Tabuľka 5.8 Orientačná hodnota vydaných stavebných povolení v rokoch 2007-2011

		Celkom	z toho			
			Bytové	Nebytové	Životné prostredie	Ostatné
Orientačná hodnota mil. Kč	2006	39961	14398	15408	4719	5436
	2007	35971	14699	14638	2987	3647
	2008	41804	12505	19290	4685	5324
	2009	40101	12466	12282	8467	6886
	2010	43634	11941	12537	13803	5353
	2011	31354	10920	10129	5448	4857

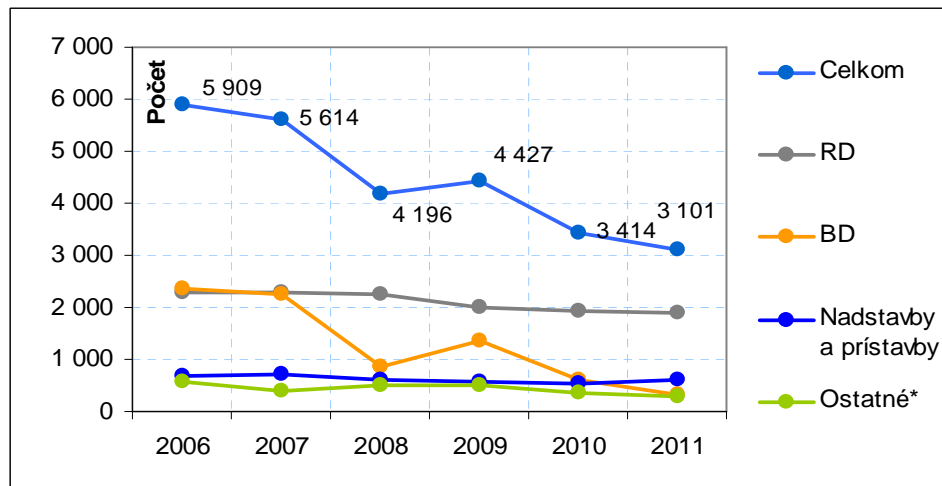
Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [32]

Ďalšími parametrami k analyzovaniu bytovej výstavby v Juhomoravskom kraji budú počty bytov dokončených²³ a zahájených²⁴ rozčlenených podľa druhu stavby t.j. rodinné domy (RD), bytové domy (BD), nadstavby a prístavby a ostatné objekty (t.j. domy s opatrovateľskou službou a nebytové budovy).

V roku 2006 bolo zahájená výstavba 5 614 nových bytov. O rok neskôr tento počet klesol o 5 % na hodnotu 5 614, ďalší rok to bolo o 25 %, čím sa dostávame na číslo 4 195. Ako jedený nárast je evidovaný v roku 2008 a to 5,5 % (231 bytov) oproti roku 2007. Na obrázku č. 5.12 vidíme výraznú výchylku a to v segmente bytov realizovaných v bytových domoch, čo následne ovplyvnilo celkové hodnoty. Tento výrazne viditeľný prepád prebiehal v roku 2008, kedy bolo zahájených iba 861 bytov v bytových domoch, čo je o 1 398 bytov menej ako v predchádzajúcom roku (2 259 r. 2007). V súčasnosti t.j. za rok 2011 došlo k zahájeniu iba 310 bytov v BD. V segmente rodinných domoch takéto výkyvy nenastávajú, síce celkové hodnoty klesajú avšak v nepatrných číslach. Výstavba bytov v rodinných domoch, dá sa konštatovať, je stabilná, priemerný počet zahájených bytov v RD je každým rokom cca $2\,000 \pm 100$. Od roku 2007 nastal boom realizácie rodinných domov a naopak ustála výstavba v domoch bytových. Nadstavby a prístavby síce nevytvárajú výrazný objem, čo do celkového počtu zahájených bytov, ako iné segmenty, avšak vykazujú tiež stabilné počty počas sledovaného obdobia, dokonca v roku 2011 ako jediný segment dosahujú zvýšenia počtu zahájených nadstavieb a prístavieb v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

²³ Dokončené byty sú byty, ktoré v zmyslu zákona č. 183/2006 Zb. (stavebný zákon) boli príslušným stavebným úradom do konca sledovaného obdobia podľa § 122 vystavený kolaudačný súhlas.

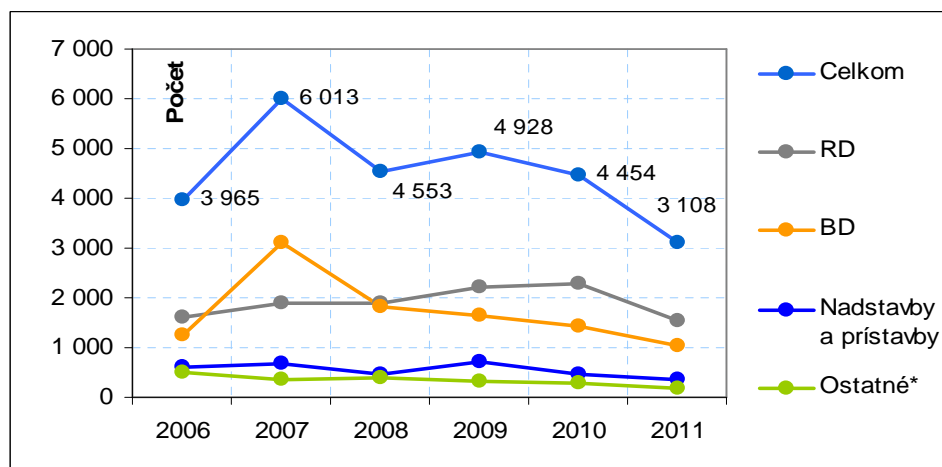
²⁴ Zahájené byty sú tie byty v domoch, ktorých výstavba bola v sledovanom období povolená na základe vydaného stavebného povolenia alebo ohlásenia, bez ohľadu na to, či boli v príslušnom roku dokončené.



Obrázok 5.12 Počet zahájených bytov v jednotlivých rokoch

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [32]

Tak ako u zahájených bytov tak aj u bytov dokončených je najviac dynamický segment výstavby bytov realizovaných v bytových domoch. V roku 2011 je celkový počet dokončených bytov bez rozdielu na druh stavby 3 108 z toho 1 530 bytov je v rodinných domov a 1 031 v domoch bytových, dokončených nadstavieb a prístavieb je 370 a ostatných bytoch je 177. Najviac dokončených bytov v BD v sledovanom období je v roku 2007 s počtom 3 106, od tej doby tento počet neustále klesá na súčasný stav 1 031 dokončených bytov v BD. To spôsobuje aj skutočnosť, že každým rokom klesajú počty zahájených bytov, čím musia logicky klesať aj celkové počty dokončených, pokiaľ ich realizácia nie je odložená do ďalších rokov ako napr. bolo odložených mnoho projektov administratívnych stavieb z dôvodu neistoty vo svete. Najvyšší počet dokončených RD je vykazovaný za rok 2010 a to s číslom 2 285, rok pred tým ich bolo nepatrne menej a to 2 226. Grafické vyjadrenie popisovaných skutočností znázorňuje obrázok č. 5.13.



Obrázok 5.13 Počet dokončených bytov v jednotlivých rokoch

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [32]

Úhrnný prehľad vybraných charakteristík bytovej výstavby v Juhomoravskom kraji v časovej dĺžke dvadsiatich rokov t.j. od r. 1989 – do r. 2009:

Za dvadsať rokov sa v Juhomoravskom kraji vybudovalo 73 938 bytov. Touto sumou sa Juhomoravský kraj zaradzuje na tretie miesto v zrovnaní s ostatnými kraji ČR, čím tvorí 11,6% podiel výstavby dokončených bytov na území celej ČR. Z toho bolo 29 400 bytov v rodinných domoch, čo predstavuje takmer 40%-ný podiel. V medzikrajskom porovnaní v počtu bytov v RD dosiahol druhého miesta, prvenstvo má kraj Stredočeský s počtom 50 425 bytov v RD. Len pre informáciu, kraj Hlavného mesta Prahy sa zaradil na jedenástom mieste (zo 14-tích) s počtom 12 306 bytov v RD. Intenzita bytovej výstavby, čiže počet celkových dokončených bytov na 1 000 obyvateľov, dosahuje čísla 3,09. Čo do veľkosti bytov, tak celkovo byty v Juhomoravskom kraji majú v priemere 68 m² obytnej plochy, 1,5 m² viac ako je priemer celej ČR. Najväčšie byty sa stavajú v krajoch (poradie od najväčších): Stredočeský, Zlínský a Vysočina. Rodinné domy sú priestornejšie, ich priemerná obytná plocha jedného bytu je o 23,7 m² väčšia v zrovnaní s celkovou obytnou plochou bytu v riešenom kraji a teda činí 91,7m².

5.6 Vývoj cien vybraných segmentov rezidenčných nehnuteľností

Vývoj cien vybraných segmentov rezidenčných nehnuteľností je analyzovaný na základe údajov získaných z Ministerstva financií ČR a ČSÚ. Podľa zákona 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku finančné úrady majú povinnosť voči ČSÚ a MF ČR predávať informácie z daňových priznaní.

Skúmanými segmentmi rezidenčných nehnuteľností sú rodinné domy (RD), bytové domy (BD) a byty. Ich ceny s malými diferenciami od roku 2001 takmer neustále stúpajú vid. nasledujúce tabuľky alebo obrázky č. 5.14.

Počas celého sledovaného obdobia má stúpajúci charakter cena rodinných domov v JMK za m³. Výraznejší nárast je zaznamenaný medzi rokmi 2003 a 2004 kedy sa cena zvýšila o 366 Kč/m³ čo je nárast až o 29,8% a medzi rokmi 2006 a 2007 kde je nárast o 323 Kč/m³ (15,15%). Priemerné opotrebenie rodinných domov v Juhomoravskom kraji v roku 2009 je 53,1%. Najvyššia kúpna cena RD v tom istom roku je v Brne-meste, kde dosahuje výšku 4 753 Kč/m³. Najlacnejšie byty za posledné sledované obdobie sú v okrese Znojmo s priemernou cenou 1 799 Kč/m³. Čo sa týka veľkosti RD tak od roku 2001 jej priemer stúpol z 587 na 645 m³. Nárast priemernej veľkosti rodinných domov za celé sledované obdobie môže byť aj dôsledkom vyššieho dopytu ľudí po priestornejšom bývaní. U bytových domov za celý Juhomoravský kraj sú zaznamenané dva poklesy a to v rokoch 2007 a 2009. Mierny pokles je v roku 2007, kde cena za m³ klesla o 6,24% a to konkrétne o 161 Kč/m³, avšak rok predtým rok 2006 bol výrazne gradujúci, počas ktorého ceny stúpili o 637 Kč/m³ (t.j. 32,8%).

Tabuľka 5.9 Vývoj kúpnej ceny na m.j. a vybraných charakteristík RD v okresoch Juhomoravského kraja

Ceny RD Kč/m ³		Rok 2001	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009
Juhomoravský	Názov okresu	Kúpna cena								
	Blansko	940	1029	1146	1 458	1 498	1 606	1 827	1 988	2 231
	Brno-meto	2160	2374	2660	3 327	3 261	3 670	4 267	4 632	4 753
	Brno-venkov	1175	1421	1540	1 954	2 119	2 432	2 750	3 165	3 038
	Břeclav	885	908	970	1 244	1 280	1 524	1 698	1 870	1 925
	Hodonín	823	810	869	1 094	1 166	1 265	1 422	1 510	1 568
	Vyškov	860	859	917	1 217	1 355	1 650	1 697	1 997	2 273
	Znojmo	740	770	858	1 086	1 092	1 252	1 454	1 698	1 799
Celkom Juhomoravský		1039	1130	1228	1 594	1 723	1 828	2 105	2 300	2 445
Opotrebenie		64,2%	64,4%	64,8%	62,2%	61,4%	58,2%	58,3%	58,4%	53,1%
Priemerná veľkosť (m ³)		587	614	622	614	625	664	666	667	645

Zdroj: [21]

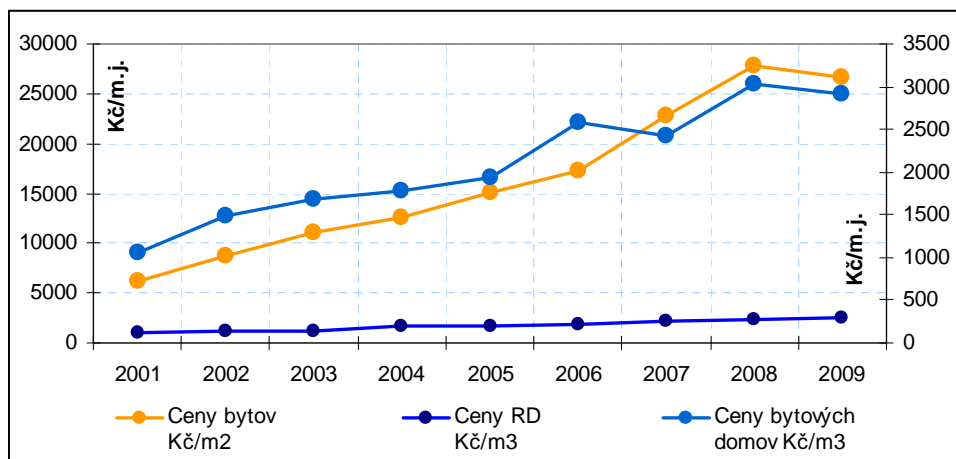
Tento výrazný nárast mohol z časti zapríčiniť pád ceny v nasledujúcom roku 2007. Tiež významnou udalosťou v roku 2007 je zvýšenie sadzby DPH v oblasti bývania a to z 5% na 9%. Obdobný vývoj môžeme vidieť medzi rokmi 2008 a 2009, kedy rok 2008 zaznamenáva značný rast cien o 606 Kč/m³ (t.j. 25,06%) a v následnom roku sa cena znižuje o 112 Kč/m³ (3,7%) na stav 2 912 Kč/m³. Rok 2008 je významný udalosťou svetovej ekonomickej krízy, ktorá ovplyvnila svetovú aj miestnu ekonomiku, nastal tzv. „dominový efekt“ a pohyb na jednotlivých ekonomických trhoch spôsobil zmenu aj na trhu realitnom v ČR, ktorá sa prejavila poklesom cien v nasledujúcich rokoch. Priemerné opotrebenie bytových domov je v rozmedzí rokov 2007 a 2009 je 54,6% a ich priemerná veľkosť sa pohybuje okolo 3 903 m³.

Tabuľka 5.10 Vývoj kúpnej ceny na m.j. a vybraných charakteristík BD v okresoch Juhomoravského kraja v rokoch 2001-2009

Ceny bytových domov Kč/m ³		Rok 2001	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009
Juhomoravský	Veľkosť obcí	Kúpna cena								
	do 1 999 obyv.	710	947	784	1 167	448	-	-	-	-
	2 000 - 9 999	1098	1330	1712	1 468	2 307	2 675	2 915	2 800	2 756
	10 000 - 49 999	1040	1636	1619	i.d.	2 053	1 714	2 723	2 339	2 157
	>50 000	1089	1792	1964	2 081	1 982	3 255	2 266	3 405	3 274
Celkom Juhomoravský		1058	1486	1683	1 770	1 942	2 579	2 418	3 024	2 912
Opotrebenie		50,1%			48,6%			54,6%		
Priemerná veľkosť (m ³)		3924			3 498			3 903		

Zdroj: [21]

Podľa získaných údajov môžeme konštatovať, že trh s rodinnými domami je najstabilnejší, keďže od roku 2001 nedošlo ani raz k jeho poklesu cien vid. nasledujúci obrázok.



Obrázok 5.14 Vývoj cien vybraných segmentov rezidenčných nehnuteľností

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát získaných z [21]

Cena bytov za m² v sledovanom období stúpa tiež priebežne každým rokom, až na výnimku posledného roka 2009, kde cena mierne poklesla o 4,42%, čo vzhľadom k nárastu cien je nepatrný pokles. Ako už bolo vyššie povedané v 9-ročnom sledovanom období dochádzalo takmer neustále k zvyšovaniu cien. Najvyšší nárast bol v roku 2002, kde cena vzrástla o 41,61%, ďalšie zvyšovanie už nebolo tak značné a pohybovalo sa v rozmedzí 14% až 26%. Pokiaľ sa pozrieme na rozdiely medzi skúmanými rokmi 2001 a 2009 zistíme, že ceny bytových domov na m.j. za posledných 9 rokov boli navýšené o 275% a ceny bytov na m.j. šli hore o 430,0% t.j. 4,3-krát viac. U rodinných domov je to obdobné, ceny RD na m.j. vzrástli o 235% t.j. 2,35-krát viac.

Tabuľka 5.11 Vývoj kúpnej ceny bytov za m.j. v okresoch Juhomoravského kraja v rokoch 2001-2009

Ceny bytov Kč/m ²		Rok 2001	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009
Juhomoravský	Názov okresu	Kúpna cena								
	Blansko	2726	6564	7591	6 204	9 598	12 103	17 065	20 712	20 444
	Brno-mesto	10730	10857	14994	17 560	19 252	22 381	28 890	34 093	32 153
	Brno-venkov	6334	8336	8094	12 079	13 368	15 509	19 300	23 418	23 320
	Břeclav	5803	4486	4669	6 949	8 064	11 025	13 987	15 950	17 335
	Hodonín	4619	5268	7043	8 227	9 709	11 014	12 838	16 184	16 173
	Vyškov	4086	6218	7521	8 577	8 764	12 605	14 040	19 708	18 657
	Znojmo	5613	6763	9041	8 298	11 762	13 265	14 741	17 557	18 596
Celkom Juhomoravský		6172	8740	11010	12 549	15 131	17 319	22 772	27 827	26 597

Zdroj: [21]

Najdrahšie byty sú situované na území mesta Brna jeho okolí, kde ich výška ceny dosahuje 32 153 Kč/m² (mesto) a 23 320 Kč/m² (okolie). Hladina cien bytov na m.j. u ostatných okresov dosahuje hodnoty do 20 000 Kč.

5.7 Príjmová úroveň domácnosti vo vzťahu k nákladom na bývanie v Juhomoravskom kraji

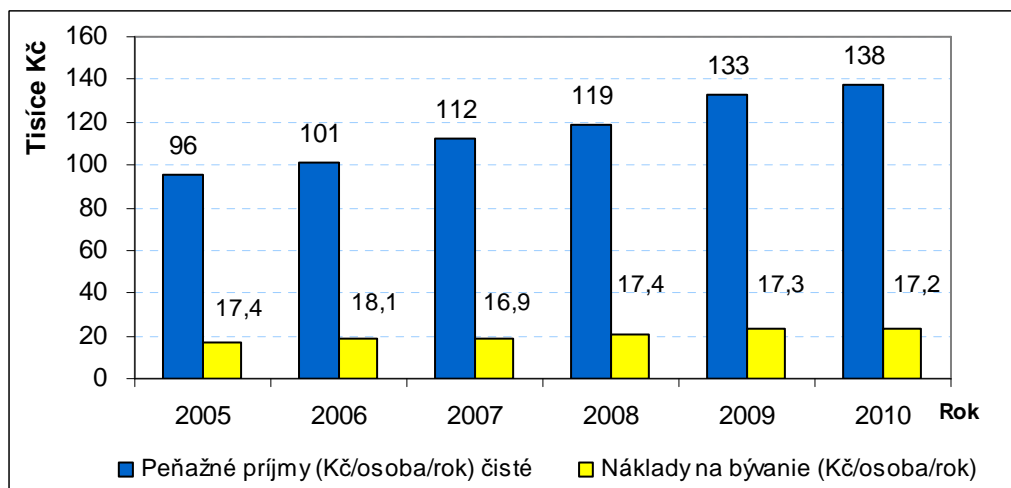
V roku 2010 dosahovali mesačné náklady na bývanie priemernej domácnosti v Juhomoravskom kraji výšku 5 091 Kč. V porovnaní s rokom 2005, od kedy prebieha povinné šetrenie (SILC) sa zvýšili celkovo o 37,9%, avšak ich podiel na čistých peňažných príjmoch sa znížil. Základné údaje tejto problematiky sú znázornené v nasledujúcej tabuľke č. 5.12 za ktorou nasleduje graf vývoja čistých ročných príjmov a jednotlivých výdajov osôb na bývanie v rozhraní rokov 2005 až 2010. Taktiež je potrebné opomenúť, že priemerný počet členov domácnosti od roku 2001 klesá (z 2,67 v roku 2001 na 2,58 v roku 2010), čo môže byť dôsledkom smeru vývoja výstavby bytov s viacerými izbami a väčšou obytňou plochou.

Tabuľka 5.12 Zmeny v peňažných príjmoch a výdajoch na bývanie u domácností

	Rok 2005	Rok 2006	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010
Čisté peňažné príjmy (Kč/osoba/rok)	95 612	101 002	111 958	118 530	132 725	137 851
Náklady na bývanie (Kč/osoba/rok)	16 589	18 266	18 921	20 670	22 993	23 677
Čisté peňažné príjmy (Kč/domácnosť/rok)	255 284	268 665	295 570	308 177	345 086	355 656
Náklady na bývanie (Kč/domácnosť/rok)	44 292	48 588	49 952	53 743	59 781	61 087

Zdroj: [21]

Ročné náklady na bývanie pripadajúce na jednu osobu v roku 2010 boli 23 677 Kč, čo tvorí 17,2% z čistých peňažných ročných príjmov na jednu osobu. Ak by sme zašli do podrobnejšej analýzy nákladov domácnosti na bývanie, zistili by sme, že najväčším výdajom sú platby za dodávky energií. Konkrétne za dodávku plynu v roku 2010 to bolo mesačne 1 410 Kč (27,7%), za dodávku elektriny 1 273 Kč (25,0%). Nájomné činilo 19,8% a od roku 2005 vzrástlo takmer o 42% z pôvodných 587 Kč na 1 008 Kč mesačne na domácnosť.



Obrázok 5.15 Pomer čistých príjmov a výdajov na bývanie za roky 2005 až 2010

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát čerpaných z [21]

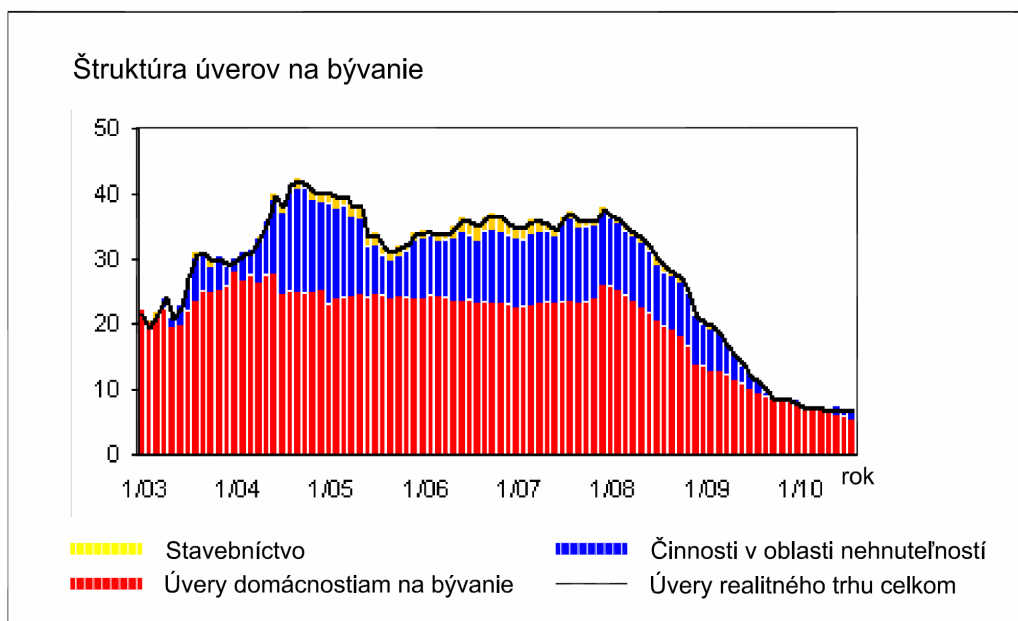
Podľa subjektívneho názoru člena domácností sú náklady na bývanie pre domácnosť prevažne určitou záťažou a to v priemere 69%, pre 9% domácností v Juhomoravskom kraji netvoria tieto výdaje vôbec žiadnu záťaž a pre zostávajúcich 22% to predstavuje veľkú finančnú záťaž pre domácnosť. Od roku 2005 do 2010 sa znižuje problém s úhradou nájomného a to tých domácností, ktorých sa to týka, z 4,3 % na 0,8%. Problémy so splácaním hypoték a iných pôžičiek na byt malo v roku 2010 0,8% domácností, čo je o 0,7% viac v porovnaní s predchádzajúcim rokom. 16,9% domácností nemalo žiadne problémy s úhradami splátok na byt a zostávajúcich 82,4% sa to netýkalo vid. tabuľky č.2 v prílohe. Z tabuľky č.6 taktiež vyplýva, že od roku 2005 neustále stúpa počet domácností, ktoré sú zaťažované s hypotékami alebo inými splátkami na byt, avšak solventnosť domácností voči úhradám na hypotéky sa v porovnaní roku 2010 s rokom 2005 zvýšila o cca 3 %.

5.8 Zdroje financovania a ich dostupnosť, úrokové miery²⁵

Medzi ďalšie nástroje ovplyvňujúce tvorbu cien na realitnom trhu a teda aj na trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami patria zdroje financovania a ich dostupnosť. V prvom rade ide o úvery, ktorých členenie je popísané v kapitole 3.1. Nasledujúci obrázok analyzuje vývoj úverov na realitnom trhu od roku 2003 do roku 2010. Z obrázku je zrejmé, že najväčší podiel počas celého sledovaného obdobia má jednoznačne segment

²⁵ Pre túto kapitolu a jej podkapitoly sú spracované dáta za územie celej ČR.

úverov domácností na bývanie, ktorý tvorí prevažne dve tretiny z popisovanej štruktúry.



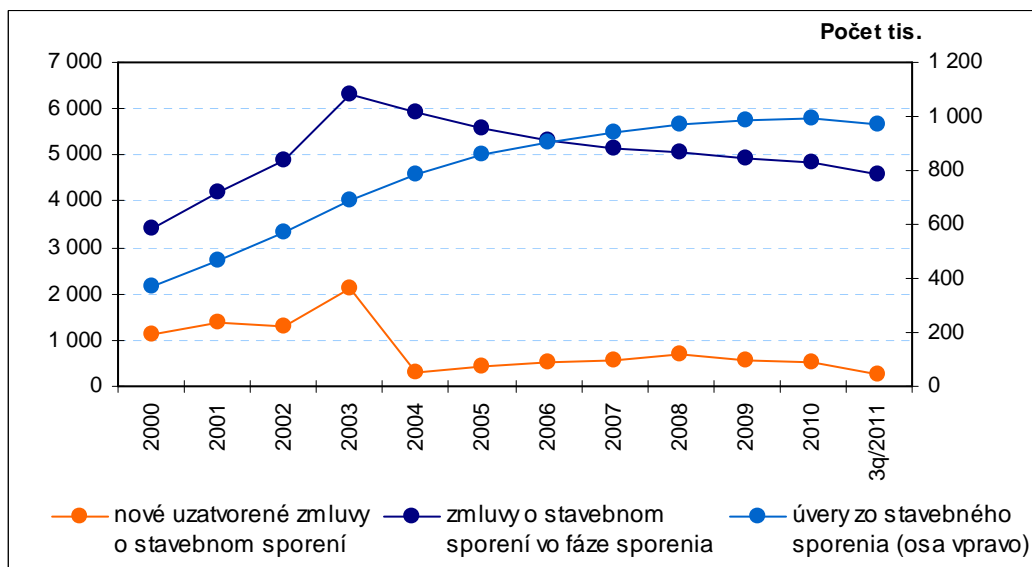
Obrázok 5.16 Objem úverov na bývanie za vybrané roky členené podľa štruktúry ČNB

Zdroj: [15]

Tento podiel sa pritom v posledných rokoch nemenil. Pravým opakom je segment úverov v stavebníctve a teda zastupuje nepatrnú a okrajovú úlohu. Príspevok úverov developerov činil zhruba jednu tretinu. Medzi rokmi 2003 až 2008 bol dopyt po úveroch zo strany domácností zhruba konštantný. Od roku 2008 začali všetky segmenty rapídne klesať, čo mohlo byť následkom sprísnenia úverových podmienok zo strany bánk a počiatku svetovej ekonomickej krízy.

5.8.1 Úvery zo stavebného sporenia

Podľa údajov, ktoré eviduje Ministerstvo financií, bolo v roku 2011 k dňu 25.11. 277 465 občanmi novo uzatvorených zmlúv o stavebnom sporení, ktorých priemerná cieľová čiastka činila cca 350 000 Kč a teda hodnota celkovej cieľovej čiastky bola takmer 97 mld. Kč. V posledných troch rokoch (vrátane roku 2011) atraktivita stavebného sporenia klesá, čo sa prejavuje poklesom počtu nových uzatvorených zmlúv. V roku 2011 v porovnaní s predchádzajúcim rokom počet týchto zmlúv klesol o 47,9%, čo predstavuje o cca 255 tis. zmlúv menej, avšak priemerná cieľová čiastka na zmluvu sa zvýšila o 49 tis. Kč.



Obrázok 5.17 Vývoj počtu vybraných ukazovateľov stavebného sporenia

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov získaných z [26]

Počet zmlúv vo fáze sporenia od roku 2003 sa znižuje tiež, pretože počet ukončených zmlúv prevyšuje počet nových uzatvorených. Tento úbytok klientov je zapríčinený zmenami v parametroch z roku 2003 a predovšetkým znížením štátnej podpory. Na konci roku 2010 počet zmlúv v šporiacej fáze činil 4,8 miliónov. Priemerná štátna podpora na zmluvu v roku 2010 dosiahla finančnej čiastky 2 631 Kč, čo je o 5,2% menej ako v roku 2009. Taktiež priemerná štátna podpora od roku 2004 má klesajúci charakter. Údaj za rok 2011 nebol ešte uvedený.

Celkový počet úverov zo stavebného sporenia v sledovanom období medziročne rastie až na výnimku v roku 2011, kde je zaznamenaný pokles o 2% avšak tento údaj za rok 2011 ešte nie je definitívny a teda môžeme očakávať aj vyrovnanie či nárast. V súčasnosti MF ČR eviduje 973 450 úverov v celkovej finančnej výške 292,684 mld. Kč z čoho preklenovacie úvery činia takmer 238 mld. Kč (81%) a štandardné úvery zo stavebného sporenia cca 55 mld. Kč (19%).²⁶ Pomer celkového objemu úverov zo stavebného sporenia k celkovej nasporenej čiastke obyvateľstvom sa v súčasnosti blíži k 70%, pre zrovnanie tento pomer v roku 2000 bol 28%. V sledovanom období k poklesu nedochádza ani v jednom roku, ale práve naopak hodnoty nasporenej čiastky a celkových vydaných úverov zo stavebného sporenia sa začínajú pomaly vyrovnávať.

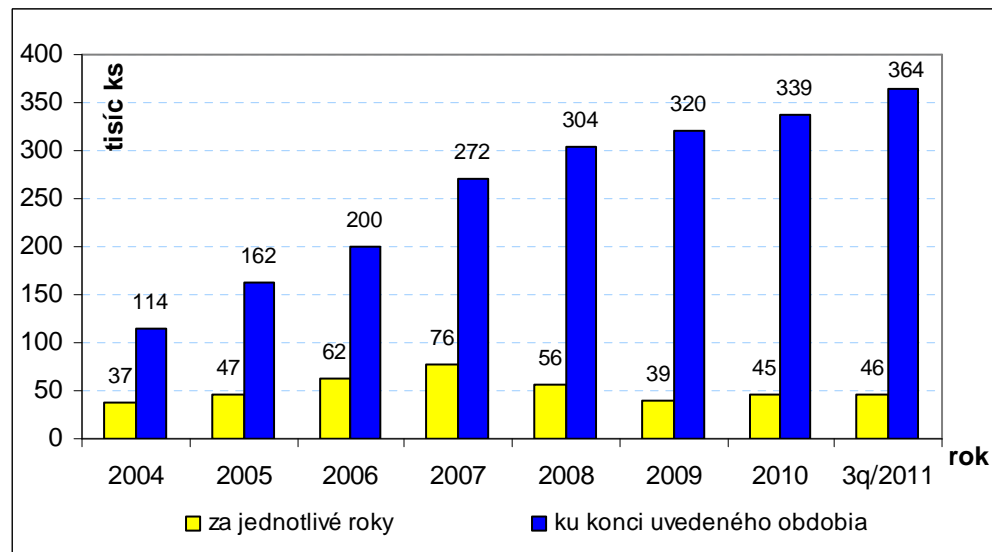
²⁶ Jednotlivé hodnoty viď. v prílohe tabuľka č.7.

5.8.2 Hypotekárne úvery

Objem nesplatenj istiny hypotekárnych úverov (HÚ) poskytnutých domácnostiam na bývanie ku koncu roku 2010 dosiahol čiastku takmer 430 mld. Kč ²⁷. To predstavuje oproti roku 2009 nárast o 22,1 mld. Kč t.j. o 5,5% ako môžeme vidieť v prílohe tabuľka č.4²⁸. Celkový počet týchto hypoték v treťom kvartáli roku 2011 dosiahol sumu 364 348, takmer o 26 000 viac ako v r. 2009 (vid. nasledujúci obrázok č. 5.18.). Najvýdatnejší rok pre hypotekárne banky bol rok 2007, kedy v sledovanom období poskytli domácnostiam rekordný počet hypotekárnych úverov a to 76 180 ks. Pre porovnanie v roku 2002 to bolo 19 333. Od roku 2007 do 2009 nastáva mierny pokles, avšak rokom 2010 do súčasnosti medziročne počty vydaných úverov za jednotlivé roky narastajú. Kľúčovým faktorom týchto zmien môžu byť úrokové sadzby, ktorých nízka úroveň podporuje hypotekárny trh a naopak. Cieľová finančná čiastka hypoték dosahuje od roku 2007 do súčasnosti výšku v priemere 1,7 miliónov Kč.

²⁷ Údaj získaný od MMR ČR; (604,5 mld. Kč podľa ČNB). V treťom kvartáli roku 2011, už dosahuje výšky 460 mld. Kč.

²⁸ Analýza úverov na bývanie poskytovaných domácnostiam vychádza z údajov získaných tak ako od ČNB tak aj od MMR ČR a MF ČR, ktoré sa v niektorých hodnotách (HÚ domácnostiam) líšia. Týka sa to tabuliek č.4. a č.6. Tento rozdiel vznikol tým, že v rokoch 2008 a 2009 došlo k zmene klasifikácie v rámci štatistík ČNB v tom zmyslu, že po novom sa do tejto množiny zaradzujú všetky úvery zaistené aspoň z 50%, namiesto predchádzajúceho 100%-ného zaistenia. Táto zmena sa týka HÚ na bytové aj nebytové nehnuteľnosti. S tým súvisí aj zmena objemu preklenovacích úverov vykazovaných v rámci štatistík ČNB (nie však MF ČR). Časť preklenovacích úverov nie je zaistená zo 100% a teda boli z hľadiska tejto štatistiky ČNB vedené ako preklenovacie, no v súčasnosti sú evidované ako hypotečné. (V reálu ide stále o ten istý preklenovací úver poskytovaný stavebnou sporiteľnou.)

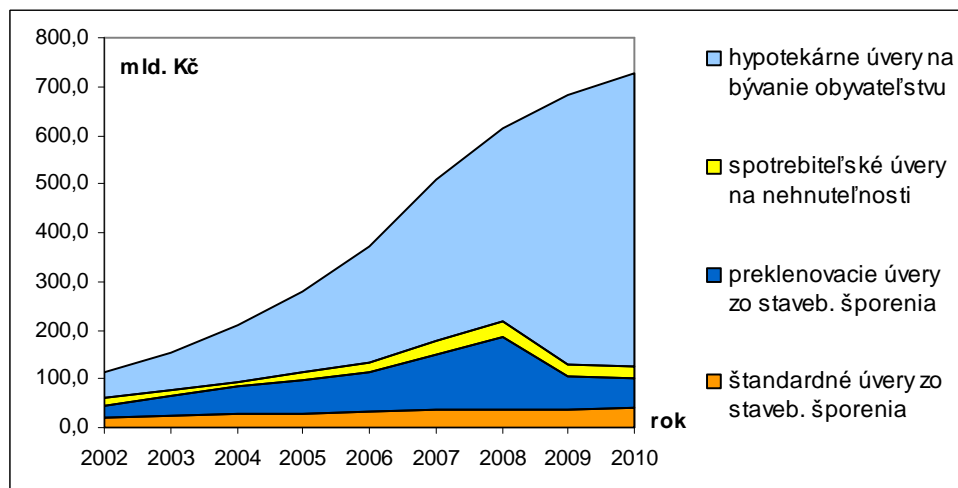


Obrázok 5.18 Počty HÚ na bývanie poskytnutých domácnostiam

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [27]

Narastajúce počty a objemy úverov na bývanie spôsobujú zadlženosť domácností. Mohutným akceleračným prvkom zadlženosti českých domácností sú z prevažujúcej miery hypotekárne úvery a úvery zo stavebného sporenia. Spotrebiteľské úvery na nehnuteľnosti v porovnaní s vyššie menovanými druhmi úverov na bývanie zaťažujú domácnosti minimálne. V roku 2010 percentuálne zastúpenie jednotlivých druhov úverov na bývanie bolo nasledujúce: segment hypotekárnych úverov tvoril 83%, úvery zo stavebného sporenia činili 14,1% a spotrebiteľské úvery na nehnuteľnosti činili iba 2,8%. Jednotlivé údaje sú zaznamenané v prílohe tabuľka č.6.

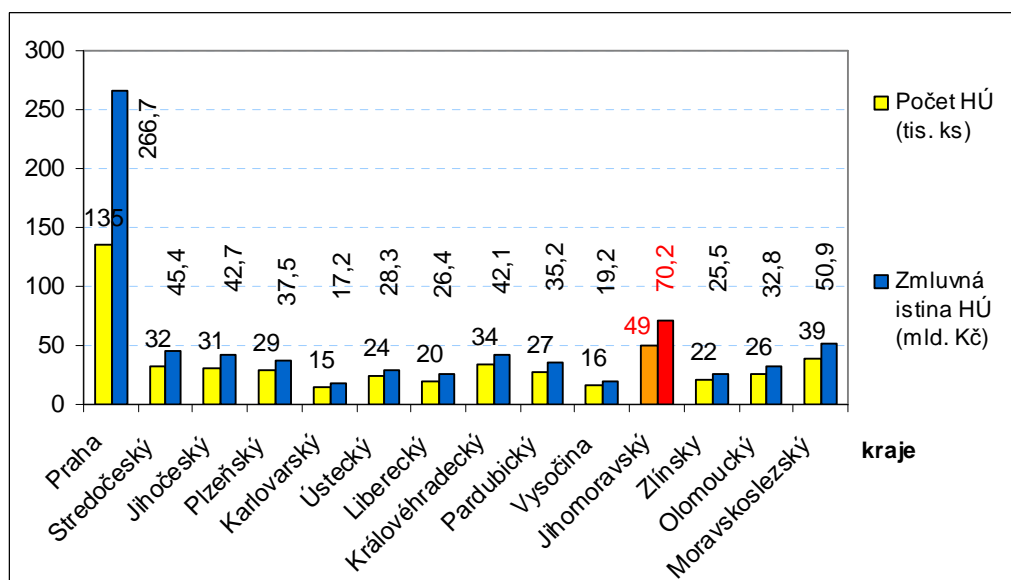
Pokiaľ by sme segregovali úvery zo stavebného sporenia, zistili by sme, že preklenovacie úvery tvoria podstatne výraznejší objem ako úvery štandardné. Pokiaľ v roku 2002 peňažný objem štandardných úverov zo stavebného sporenia činil 21,7 mld. a preklenovacích úverov 24,1 mld., tak v roku 2008 to bolo 35,6 mld. zo štandardných úverov a 151,1 mld. preklenovacích. (viac vid. v kapitole Úvery zo stavebného sporenia.) Od roku 2008 je zaznamenaný pokles objemu, avšak to je zapríčinené administratívnou zmenou v metodike ČNB (vid. 19 poznámka pod čiarou). V skutočnosti celkové objemy oboch segmentov úverov zo stavebného sporenia naďalej stúpajú. Vývoj a jednoduchý prehľad jednotlivých druhov úverov na bývanie pre domácnosti od roku 2002 je zaznamenaný na nasledujúcom obrázku č. 5.19.



Obrázok 5.19 Vývoj peňažného objemu úverov na bývanie poskytnutých domácnostiam

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe dát získaných z [15]

Ak by sme celkové hypotekárne úvery poskytnuté domácnostiam členili podľa krajov, čo môžeme vidieť v prílohe tabuľka č.5. zistili by sme, že prvenstvo k dňu 31.12.2010 má hlavné mesto Praha a to počtom 134 694 s finančným objemom takmer 267 mld. Kč. Juhomoravský kraj sa radí na druhé miesto svojím celkovým počtom vydaných úverov (49 382 ks), ktorých zmluvná istina dosahuje výšky 49 mld. Kč. Najnižší počet poskytnutých hypotekárnych úverov je v kraji Ústeckom, kde objem zmluvnej istiny dosahuje necelých 17,2 mld. Kč s počtom do 15 000 úverov. Ostatné kraje sa držia v priemere 26 000 vydaných hypoték s ich objemom 34 mld. Kč. (vid. na obrázku č. 5.20)

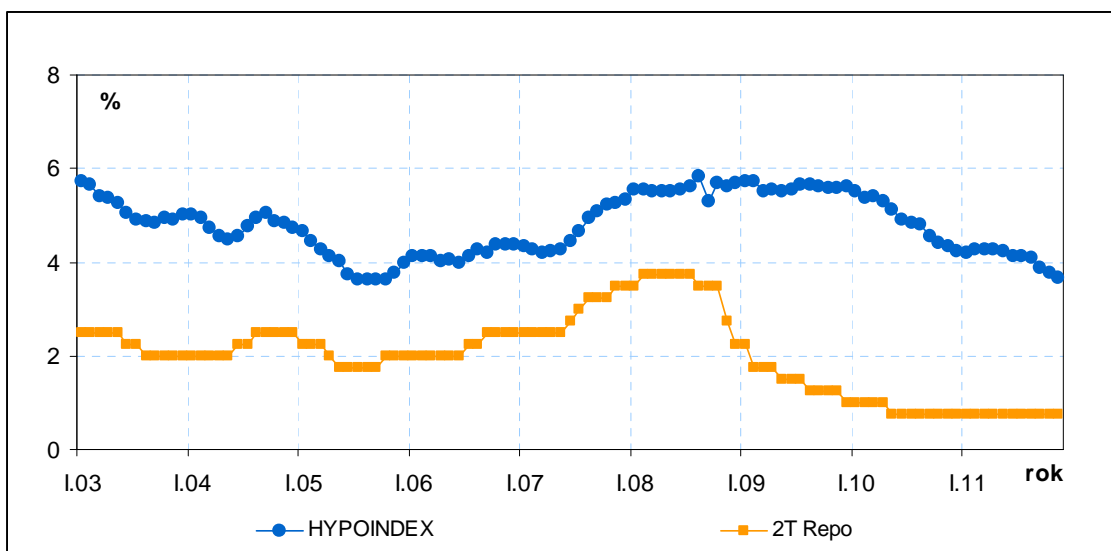


Obrázok 5.20 Stav HÚ ku dňu 31.12.2010, členenie podľa krajov

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [27]

5.8.3 Úrokové miery

Pre analýzu vývoja úrokových sadzieb v čase boli zvolené úrokové sadzby hypoindezu a 2T repo sadzba, ktorých metodika je popísaná v kapitole č. 3.3. Na nasledujúcom obrázku môžeme vidieť vývoj týchto sadzieb v jednotlivých mesiacoch v rozmedzí rokov 2003 až 2011. Rok 2011 zaznamenáva druhýkrát v sledovanom období najnižšiu sadzbu hypoindezu, ktorá klesá od roku 2010 na súčasnú hodnotu 3,65%. Medziročne dochádza k poklesu o 0,58 p.b. Takáto nízka úroková sadzba bola evidovaná tiež v roku 2005 od júla do októbra s tamojšou výškou 3,62%-3,64%. Hodnoty jednotlivých sadzieb sú zaznačené v tabuľke č.3. Ako ilustruje obrázok č. 5.21, vzdialenosti vybraných úrokových sadzieb sa od roku 2009 výrazne zväčšujú. V tom období taktiež dosiahli svojho maxima, kde v decembri r. 2009 rozdiel činil 4,61%. Svojho minima dosiahli koncom roku 2005 s rozdielom 1,64%. Čím vzniká väčší rozdiel, tým dochádza k oneskorenej reakcii hypoindezu na znižovanie základnej úrokovej sadzby ČNB. Medzi príčiny tohto poklesu môže patriť konkurenčný boj, ktorý tlačí sadzby hypotekárnych úverov dole, zmluvy s pohyblivými sadzbami a tiež lacnejšie zdroje v dôsledku politiky centrálnej banky. [17]



Obrázok 5.21 Vývoj vybraných úrokových sadzieb

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov získaných z [16],[28]

Hypotekárny trh by mohla podporiť nízka úroveň úrokových sadzieb, či hospodárske oživenie tuzemskej i svetovej ekonomiky, čo by sa mohlo priaznivo prejavíť v poklese nezamestnanosti a v znížení neistoty ohľadne príjmov domácnosti. Celkový výsledok však zostáva neistý, pretože spomínané faktory môžu pôsobiť protichodne. Konjunktúra ekonomiky a miezd sa síce môže prejavíť v zvýšení dopytu po nehnuteľnostiach, zároveň však inflačné tlaky vedú k rastu nominálnych sadzieb alebo nútia centrálnu banku zvyšovať svoje vlastné úrokové sadzby. Následne rastú úrokové náklady a klesá atraktivita hypoték, čo zase môže mať negatívny dopad na dopyt po úveroch a teda po samotných nehnuteľnostiach.

5.9 Bytová politika, dane a dotácie súvisiace s bývaním

Princíp a cieľ bytovej politiky z hľadiska štátu spočíva predovšetkým vo vytváraní vhodného právneho, inštitucionálneho a fiškálneho prostredia pre aktivity všetkých aktérov na trhu s bytmi. Štát by nemal prekážať ekonomickému fungovaniu rezidenčného trhu, ale na druhej strane jeho povinnosťou je činiť podporné kroky zacielené na tie skupiny domácnosti, ktoré sa samy o svoje bývanie na trhu postarať nevedia. Koncepcia bytovej politiky predstavuje pre jednotlivé rezorty záväzný strategický dokument schválený vládou, ktorého obsahom je udávanie základného smeru vývoja bývania, konkrétne ciele a potupy ako ich dosiahnuť.

Ciele môžeme rozdeliť z hľadiska aktérov na trhu takto:

- fungovanie trhu s bytmi spolu s odpovedajúcou právnou úpravou pre vlastnícke, nájomné a družstevné bývanie, vrátane vymáhateľnosti práva, súčasťou tohto cieľa je aj odstránenie cenových a právnych deformácií v segmentu nájomného bývania,
- zvyšovanie finančnej dostupnosti bývania pre domácnosti, vrátane sociálnych dávok na bývanie,
- zvyšovanie ponuky bývania, a to i prostredníctvom podpory novej výstavby vrátane výstavby bytov so sociálnym určením,
- zvyšovanie kvality bývania, vrátane podpory vlastníkov pri správe, opravách, údržbe a modernizácii ich bytového fondu,
- priebežný monitoring trhu s bytmi, monitoring činnosti a efektivity podporných nástrojov a ich korekcia,
- aplikácia nediskriminačných pravidiel spoločného trhu Európskej únie vrátane podmienok hospodárskej súťaže a zlučiteľnosti verejných podpor s komunitárnym právom

Ciele bytovej politiky sú naplňované právnymi predpismi²⁹ a pomocou podporných nástrojov v oblasti bývania. Ide o programy financované zo štátneho rozpočtu prostredníctvom Ministerstva pre miestny rozvoj ČR (MMR ČR) a tiež podpory

²⁹ Prehľad právnych predpisov vid. v prílohe v tabuľke č. 21.

financované z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania³⁰ (ŠFRB) na základe jednotlivých nariadení vlády, obsahujúcich podmienky a rozsah jednotlivých foriem podpory. Medzi ďalšie nástroje pre podporu bývania patria podpory poskytnuté inými rezortmi a nepriame formy podpory (daňové úľavy).³¹ [18]

5.9.1 Vplyv bytovej politiky na celkovú ekonomiku

Bývanie zasahuje do sektoru ekonomickej aktivity prostredníctvom ponúkaných bytových služieb pre obyvateľstvo. Cieľom bytovej politiky by mala byť tvorba predpokladov k zabezpečeniu potrebnej úrovne fungovania rezidenčného trhu, čím by sa zabezpečila prístupnosť bytov pre obyvateľov. Na ekonomický systém ako taký je napojených niekoľko okruhov a to reálny, fiškálny a finančný. V prvom okruhu ovplyvňuje sektor bývania investície, zamestnanosť, ceny materiálov a výrobu. Druhý okruh ovplyvňuje distribučný kolobeh finančných sprostredkovateľov, ktorí zabezpečujú financovanie bývania a infraštruktúry v obciach a mestách. V okruhu fiškálnom dochádza prostredníctvom bytovej politiky k ovplyvňovaniu dotácií a príjmov do štátneho rozpočtu. Z týchto dôvodov zastupuje sektor bývania, a s tým spojená bytová politika štátu, významnú úlohu pri fungovaní celkovej ekonomiky. Nemecký odborník na bytovú problematiku Gert Dahlmanns tvrdí, že bytová politika je zrkadlom spoločenských zmien v krajine. [2], [33]

5.10 Zhrnutie

Dobrá lokalita, významné dopravné tepny, kvalitné životné prostredie, kultúrne historicky cenné pamiatky a podnebie, to sú zrejme základné charakteristiky Juhomoravského kraja, ktoré prispievajú k formovaniu rezidenčného trhu. Štruktúrou bývania Juhomoravský kraj výrazne nevybočuje z priemeru v ČR. Za posledných 5 rokov (2005-2010) nedošlo k výrazným zmenám, max. do 5%. Za posledných

³⁰ Štátny fond bol zriadený zákonom č. 211/2000 Zb. o Štátnom fonde rozvoja bývania a o zmene zákona 4. 171/1991 Zb. o pôsobnosti orgánov Českej republiky vo veciach prevodov majetku štátu na iné osoby a o Fondu národného majetku Českej republiky, v znení neskorších predpisov. Štátny fond je právnickou osobou so sídlom v Olomouci. Úlohou fondu je zhromažďovanie finančných prostriedkov určených pre podporu bývania, podporovanie súkromných a obecných investícií do výstavby bytov, oprav a modernizácií bytov a výstavby technickej infraštruktúry. Ďalej rozdeľuje príspevky z poskytnutých prostriedkov príslušných fondov EU podľa schválených projektov zabezpečených kofinancovaním a analyzuje situáciu bývania a účinnosť štátnej podpory bývania, taktiež navrhuje MMR ČR opatrenia v oblasti bytovej politiky.

³¹ Jednotlivé programy a podpory sú zhrnuté v prílohe v tabuľkách č. 8.,9.,10. a 11.

10 rokov nemá pôrodnosť alebo mortalita obyvateľov významný vplyv na demografický vývoj. Značne sa však demografický vývoj prejavil v pohybu obyvateľstva vplyvom migrácie. Napr. v roku 2007 migračný prírastok činil 7 374 osôb a prirodzený prírastok iba 597 osôb. To odpovedá celkovému vývoju v ČR. Štruktúra rodín a ich dopyt po bytoch významne ovplyvňuje rezidenčný trh. V súčasnosti rastie počet menších rodín, rozdelených párov a osôb žijúcich samostatne, ktorým sa hovorí „singels“. Analogicky sa k tomu vyvíja kúpna sila na strane dopytu, čo má priamy vplyv na tvorbe ponuky. Zdržanlivosť pri zakladaní rodín tiež pôsobí na tvorbu dopytu po bytoch.

V Juhomoravskom kraji, rovnako ako aj v iných častiach ČR, dochádza k javu úbytku vlastníctva štátneho a obecného bytového fondu, ktorý súvisí s prevodom do súkromného vlastníctva. Bytová zástavba je pomerne stará, má priemerne 44 rokov. Celková nová výstavba v kraji klesá z dôvodu čiastočného uspokojenia dopytu ako aj vplyvom finančnej krízy z roku 2008 (prevažne sa to týka bytových domov). Segment rodinných domov si udržuje celkom stabilný trend, je realizovaných okolo 2 000 bytových jednotiek v RD ročne. Za posledných dvadsať rokov Juhomoravský kraj v ČR zaberá tretie miesto v počtu vystavaných bytov, ktorých cena sa za posledných desať rokov viac ako zdvojnásobila. Na druhú stranu ročné príjmy juhomoravských domácností sa zvýšili len za posledných päť rokov o cca 50%. Finančný sektor preto ponúka množstvo nástrojov k zaisteniu nákupu nehnuteľnosti. Vedľa všeobecne obľúbeného stavebného sporenia dominujú aj hypotekárne úvery. Úroková miera hypoindeku kolíše v rozmedzí cca 2%, kedy zásadný pokles je možné vidieť po roku 2010, čo s oneskorením takmer dvoch rokov reaguje na vývoj Repo sadzby ČNB.

Z pohľadu štátu je funkčný realitný trh veľmi dobrým východiskovým parametrom pre rozvoj ekonomiky. Preto sa snaží svojou politikou podporovať rozvoj realitného trhu v rámci svojich politík. Na druhú stranu ako trh rastie, tak význam štátu v úlohe aktívneho činiteľa na trhu klesá a teda mu zostáva tradičná regulačná zložka. Naplnenie bytovej politiky, t.j. každý má kde bývať na funkčnom rezidenčnom trhu, by mal byť jedným zo základných parametrov štátnej aj regionálnej politiky.

6 ANALÝZA VYBRANÉHO SEGMENTU REZIDENČNÉHO TRHU V BRNE

Pre analýzu vybraného segmentu som si vybrala segment obecných bytov a domov v Brne. Významným dôvodom tohto rozhodnutia bolo to, že téma obecných bytov je v súčasnej dobe veľmi aktuálna a citlivá pre zaujatých účastníkov. Okrem toho mesto Brno prechádza obdobím privatizácie bytov a deregulácie nájomného, ktoré je takmer u svojho konca.

6.1 Charakteristika Brna zameraná na oblasť bývania

Brno je centrom Juhomoravského kraja a je radené na druhé najväčšie mesto ČR, ktoré je ekonomickým, správnym a taktiež aj významným strediskom justície. Z územne správneho pohľadu sa člení na 29 mestských častí³². K 1.1.2009 bolo evidovaných 370 592 obyvateľov, ekonomicky činných je 194 436 a zhruba 50 tis. ľudí denne do Brna dochádza za prácou a službami. Brno má vytvorenú koncepciu svojho mesta, v ktorej je spracovaná a schválená „Stratégia bývania mesta Brna“ a „Stratégia pre Brno“. Stratégia pre mesto je štruktúrovaná do piatich priorít zahrnujúc image mesta, kvalitu ovzdušia, miestny ekonomický rozvoj, kvalitu života, výzkum, vývoj, inovácie a vzdelanie a dopravu s infraštruktúrou. Dokument Stratégia bývania mesta Brna bol prijatý v roku 2001 s platnosťou do roku 2011. Ďalším dokumentom zaoberajúcim sa bývaním v meste je General bývania (v originálnom názve General bydlení) s platnosťou od roku 2008, ktorý každé štyri roky podlieha aktualizácií. Vyššie spomínané dokumenty môžeme vnímať ako silné stránky koncepcie bytovej politiky mesta Brna. Ich prínos spočíva v poskytovaní kvalitných informácií z oblasti bývania. Medzi ďalšie silné stránky však súvisiace s geografickým umiestnením mesta Brna patrí výborné dopravné napojenie v cestnej, vlakovej aj leteckej preprave. Mesto leží na križovatke dvoch diaľnic D1 a D2, ktoré sú súčasťou transeurópskej diaľničnej siete, je zastávkou vlakov Euro City a účastníkom projektu VRT³³ a má vlastné medzinárodné

³² Mestské časti mesta Brna: Brno-stred, Žabovřesky, Královo Pole, Brno-sever, Židenice, Černovice, Brno-juh, Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Kohoutovice, Jundrov, Bystrc, Kníničky, Komín, Medlánky, Řečkovice a Mokrá Hora, Maloměřice a Obřany, Vinohrady, Líšeň, Slatina, Tuřany, Chrlice, Bosonohy, Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útechov.

³³ Projekt výstavby vysokorýchlostnej železničnej trate.

letisko I. kategórie ICAO³⁴. Územie mesta Brna je takmer všade vybavené rozsiahlou technickou infraštruktúrou tzn. verejným rozvodom elektriny, kanalizáciou, plynovodom, vodovodom, kabelovými rozvodmi a verejným osvetlením. Výnimku tvoria rozvojové časti okraja Brna.

Silné stránky mesta Brna v oblasti kvantity a kvality bytového fondu sú nasledujúce:

- vysoký dopyt po bytoch zo strany mimo-brnenských obyvateľov
- vysoká ponuka stavebných pozemkov v územnom pláne mesta Brna
- dostatočná ponuka bytov i celých objektov k rekonštrukcii
- široké možnosti vybudovania podkrovných bytov (vstavieb i nadstavieb)
- možnosti využitia súčasných prieluk
- vysoký potenciál centra – kvalitné lokality pre bývanie
- regenerácie sídlisk, obnova existujúceho bytového fondu – prevažne fasád so zateplením
- vysoká vybavenosť bytov
- kvalitné prírodné prostredie okrajových lokalít
- vysoký štandard dopravného prepojenia okrajových časti mesta a sídlisk s centrom

Mesto disponuje však aj so slabými stránkami v oblasti bytového a domového fondu, ktoré sú:

- nedostatok štartovacích bytov pre mladú generáciu
- nedostatok novo – vybudovaných cenovo dostupných bytov
- nízke predpoklady získania obecných bytov
- zastaralý a zanedbaný bytový fond
- existencia čierneho trhu s bytmi

³⁴ Ide o tzv. „kód letiska“, ktorý je pridelovaný Medzinárodnou organizáciou pre civilné letectvo.

- vysoké percento panelových sídlisk a ich mono-funkčnosť
- úbytok bývania v centrálnej časti mesta
- zaťaženie mesta individuálnou dopravou

Orientačne môžeme rozdeliť mesto Brno na štyri základné oblasti, ktoré sú odlišné svojím charakterom zástavby, funkčnými charakteristikami a spoločenským statusom a to na historické centrum mesta, ktoré je sprevádzané vysokou komercializáciou a prudkým rozvojom služieb, na základe ktorej dochádza k vytlačaciemu efektu rezidenčnej funkcie a k posilňovaniu obchodu a administratívnej funkcie. Atraktívnosť centra sa zvyšuje spolu s fyzickou obnovou jednotlivých nehnuteľností a nastáva zvýšenie intenzity využívania plôch. Oblasť vnútorného mesta je charakteristická územím s pomerne súvislou obytnou zástavbou, ktorá je však na mnohých miestach ohrozená sociálnou degradáciou až na výnimky oblastí s vyšším sociálnym statusom tzv. centrálne vilové štvrte. Oblasti s pomerne priaznivou sociálnou skladbou, ktoré sú miestami narušené sociálnym vylúčením a znehodnotením stavieb sa nazývajú okrajové celky sídlisk. V súčasnosti prebiehajú programy regenerácie bytového fondu a obytného prostredia. Štvrtú vymedzenú oblasť tvoria okrajové prímestské časti, v ktorých dochádza k najdynamickejším zmenám predovšetkým k masívnemu rozmachu bytovej výstavby rodinných domov a nákupných centier.

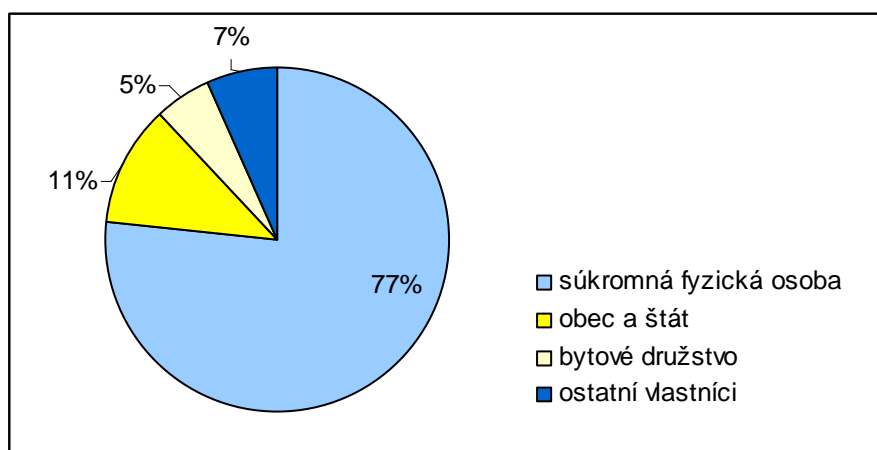
6.2 Obecný bytový a domový fond v Brne

Fenoménom posledných rokov je zmena štruktúry vlastníctva bytového fondu a to nie len na území mesta Brna ale na území celej Českej republiky. Podľa predbežných výsledkov SLBD z roku 2011 za celú ČR počet bytov v osobnom vlastníctve stúpol za posledných 10 rokov o cca 151% na úkor ostatných sektorov (nájomný sektor klesol o 37%). Tieto zmeny priamo súvisia s tým ako mesta a obce predávajú obecné byty nájomníkom do súkromného vlastníctva a bytové družstvá zase prevádzajú byty do vlastníctva jednotlivým členom.

6.2.1 Prehľad počtu obecných bytov a domov za vybrané obdobie

Mesto Brno zahájilo privatizáciu obecného bytového fondu v roku 1997, čo je v súlade so zámerom mesta predať celkovo 46% bytov v majetku mesta a zachovať obecný bytový fond vo výške 15% z celkového počtu bytov v Brne. Od tej doby mesto vypracováva harmonogramy predaja ponúkaných bytov. Posledná ponuka predaja podľa súčasného harmonogramu by mala byť realizovaná do roku 2012.

Obecný domový fond v meste Brne vykazuje za rok 2010 3 920³⁵ (rodinných a bytových) domov, čo predstavuje 11% zastúpenie z celkových trvalo obývaných domov členených podľa vlastníka. Najväčší podiel zaberajú vlastníci súkromní s 77% a počtom 26 179 domov a najmenší podiel vykazujú družstva bytové s počtom domov 1 844 (5%), tak ako vidíme na nasledujúcom obrázku č. 6.1.

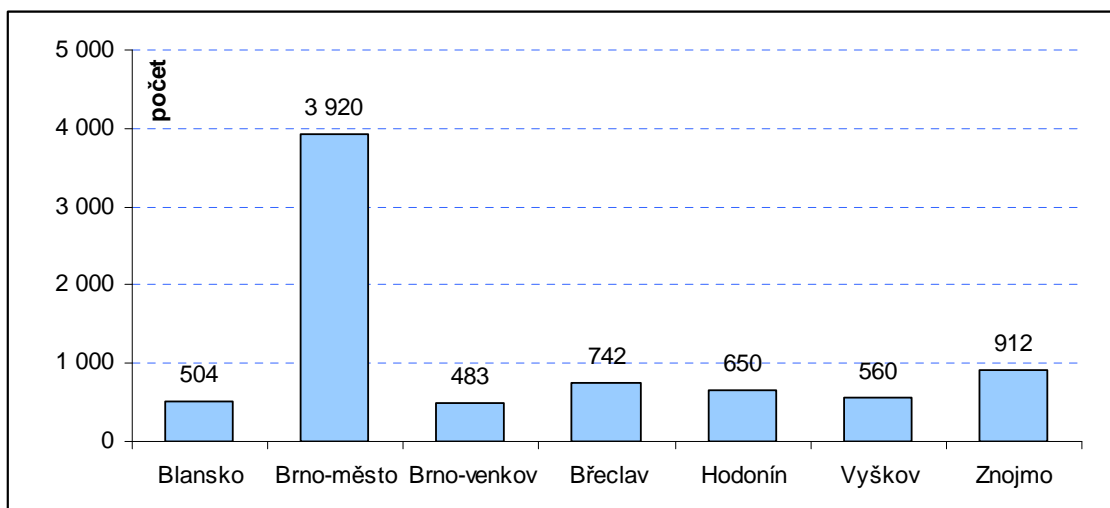


Obrázok 6.1 Percentuálne zastúpenie domov členených podľa vlastníka

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [21]

V okresnom zrovnaní Juhomoravského kraja najpočetnejšie zastúpenie obecných domov môžeme sledovať na ďalšom obrázku a to v okrese Brno-mesto s už spomínaným počtom 3 920 domov, ostatné okresy vykazujú k roku 2010 v priemere 600 obecných domov, čo je cca 6,5 krát menej. To priamo súvisí s faktom, že okres Brno mesto je najhustejšie osídlené.

³⁵ Tento údaj získaný od ČSÚ sa líši od hodnôt získaných od General bydlení, ktoré budú používané v ďalších kapitolách. Dôvodom môže byť fakt, že ČSÚ zahrnuje do obecných domov aj domy, ktoré vlastní nielen obec ale aj štát.



Obrázok 6.2 Počet obecných domov v okresoch Juhomoravského kraja k roku 2010

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [21]

V roku 1997 na území mesta Brna bolo registrovaných 3 793 obecných domov z toho 2 927 zverených do správy iných inštitúcií³⁶, ostatných 866 obecných domov spravovali pracovníci jednotlivých mestských častí (MČ). Správu zverených bytových domov vykonávajú buď to:

- špecializované súkromné firmy,
- mestské časti ako spoločníci firmy
- príspevkové organizácie MČ.

Správa obecného bytového fondu prostredníctvom špecializovanej súkromnej firmy je vykonávaná na základe zmluvného vzťahu medzi MČ a danou firmou, kde zo zmluvy vyplývajú povinnosti a oprávnenia oboch subjektov a spôsob výpočtu finančnej odmeny za výkon správy. Nevýhodou obce je vynakladanie prostriedkov na priebežnú kontrolu, ktorá je nutná. Táto forma je vhodná pre veľký počet obecných bytových domov situovaných na rozľahlejšom území.

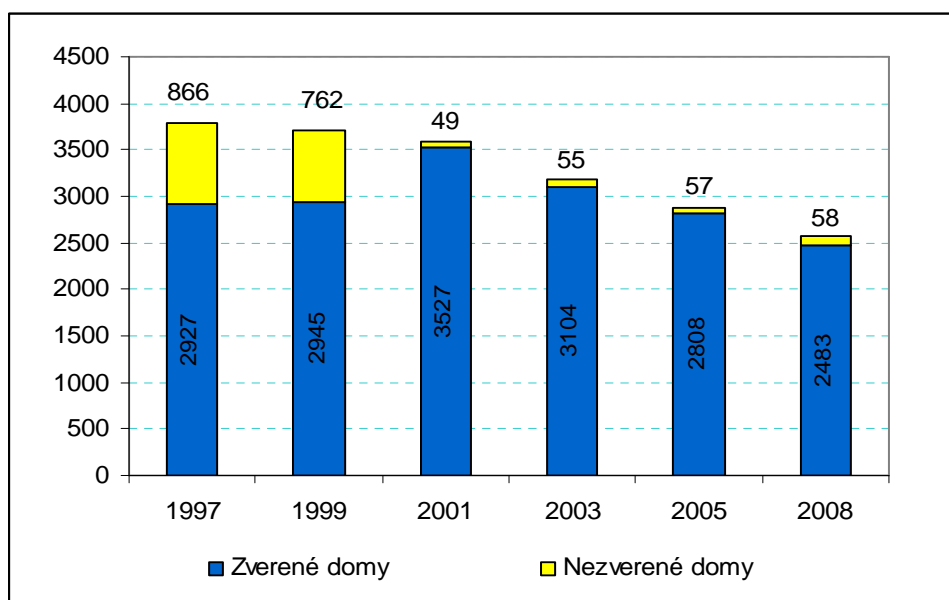
Forma správy bytového fondu vykonávaná súkromnou firmou, u ktorej má MČ majoritné zastúpenie má samé pozitíva a to v tom ohľade, že MČ môže kontrolovať

³⁶ Mesto Brno definuje inštitúciu "zverenia" nehnuteľnosti, ktorá môže nakladať s majetkom obce s určitými výnimkami (scudzenia, zastavania, zriadenia vecného bremena).

a ovplyvňovať výkon správy prostredníctvom zástupcov v dozornej rade a nezvyšuje sa počet zamestnancov na kontrolu výkonu správy.

Rovnako ako u špecializovanej súkromnej firmy, tak aj u príspevkovej organizácii MČ je správa vykonávaná na základe zmluvného vzťahu, kde sú určené všetky náležitosti spojené s výkonom, platbami, ... a povinnosťami zmluvných strán. Negatívom tejto formy je tiež kontrola povinností a s tým spojené náklady.

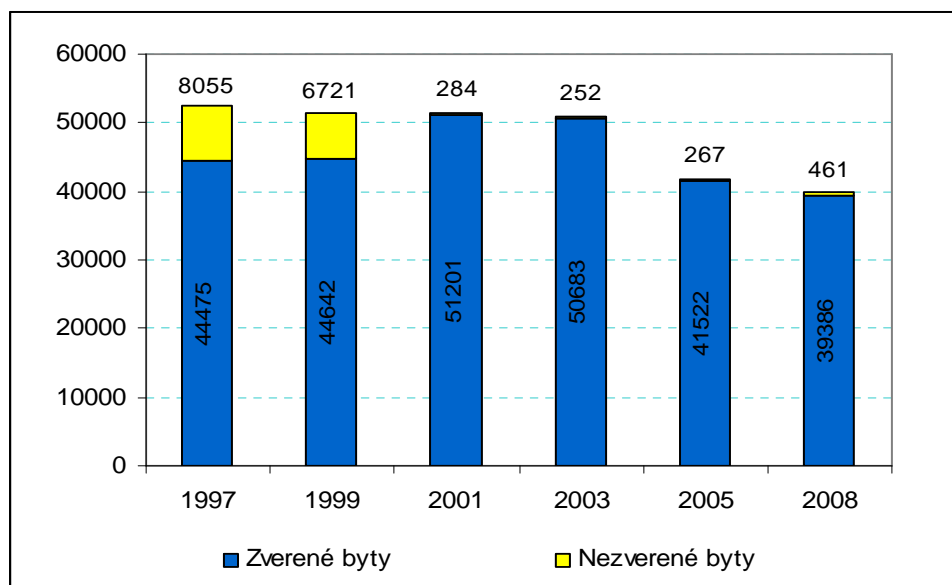
Medzi rokmi 1999 a 2001 nastal významný úbytok nezverených obecných domov aj bytov v prospech zverených, kedy v roku 1999 bolo evidovaných 6 721 bytov a za dva roky ich zostalo iba 284 (u domoch počet klesol z 762 na 49). Od tej doby nezverené byty mestských častí sa držia na takmer stálych číslach, mierne ich počet narastá vid. v prílohe v tabuľke č.14 alebo prehľadnejšie na nasledujúcich dvoch obrázkoch.



Obrázok 6.3 Počet obecných domov vo vybraných rokoch

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [19]

Celkový počet obecných domov, bez rozdielu na ich formu správy, od začiatku sledovaného obdobia klesá. Z počiatku medzi prvými dvomi rokmi ide o 86 bytov, ďalej o 131, medzi rokmi 2001 a 2003 nasleduje výraznejší pokles a to o 417 a ďalej sa to drží v priemere 100 domov ročne. Pokiaľ sa tento trend drží aj naďalej, odhadovaný počet obecných domov v Brne v súčasnosti môže byť zhruba 2 300.



Obrázok 6.4 Počet obecných bytov vo vybraných rokoch

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z [19]

Čo sa týka celkového počtu obecných bytov, tak ich množstvo kleslo od roku 1997 do roku 2008 o 12 683 bytov, čo činí 75%. Predpokladaný stav počtu bytov v majetku obce k roku 2012 má byť podľa zámeru mesta Brna 28 495 (t.j. 15% z celkovej sumy všetkých bytov v Brne bez zreteľa na vlastníka). V roku 2010 počet predaných bytov stúpol na 18 000 a teda k docieleniu zámeru obce chýba sprivatizovať ešte cca 5 000 obecných bytov. Okrem toho, že mesto Brno odpredáva byty, je dôležité podotknúť, že medzi rokmi 2001-2009 sa podarilo zahájiť projekty na výstavbu nových obecných bytov a to predovšetkým v objektoch DPS³⁷.

Materiál nosnej konštrukcie obecných domov je riešený z tehál a panelov v pomere zhruba 2:1 vid. v prílohe tabuľky č. 15,16,17,18. Množstvo bytov v týchto domoch (panelových či tehlových) zostáva pomerne vyrovnané napr. za rok 2008 je evidované 20 481 bytov panelových a 19 366 bytov z tehál. Najviac panelových domov je situovaných v mestskej časti Bystrc s počtom 123. Pravým opakom je mestská časť Brno-stred, kde zástavba obecných domov je z 99% tehlová (s počtom 570). Obecné domy s bytmi sú lokalizované na území takmer všetkých mestských častí s výnimkami MČ Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Orešín, Útechov a Kníničky. ³⁸

³⁷ DPS – dom s opatrovateľskou službou; česky: *pečovatelská služba*

³⁸ Hodnoty a údaje za rok 2008.

6.2.2 Charakteristika obecných bytov podľa vybraných parametrov

Veľkosť, kategória bytu, počet žiadostí a výška nájomného sú zvolené parametre pre nasledujúcu analýzu obecných bytov. Čo do veľkosti, obecné byty sú členené, tak ako aj všetky byty bez zreteľa na vlastníka, na garsónku, byt 1+1, 2+1 a 2+kk, 3+1, 4+1 a nakoniec 5+1 a viac. Obec vlastní najviac bytov veľkosti 2+1 a 2+kk a to počas celého skúmaného obdobia³⁹, aj keď ich počet od roku 1997 klesol z 20 423 na 15 734 bytov. Ich zastúpenie predstavuje stále takmer 40% zo spomínaného členenia. Najmenej bytov má 5+1 zaberajúc 0,5%. Bytov veľkosti 3+1 je okolo 28% a 1+1 v priemere 21%. Nízke zastúpenie majú aj obecné garsónky s 6,2% avšak ich pomer oproti ostatným druhom od roku 1997 má rastúci charakter. Najväčšiu dynamiku predaja bytov vykazujú byty veľkosti 1+1. Jednotlivé hodnoty za vybrané roky môžeme vidieť v nasledujúcej tabuľke č. 6.1.

Tabuľka 6.1 Počet bytových jednotiek v jednotlivých rokoch - členenie podľa veľkosti bytovej jednotky

	1997		1999		2001		2008	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
GARSÓNKA	2584	4,9%	2503	4,9%	2869	5,6%	2487	6,2%
1+1	11729	22,3%	11497	22,4%	10800	21,0%	8135	20,4%
2+1 a 2+kk	20423	38,9%	19982	38,9%	20411	39,6%	15734	39,5%
3+1	14809	28,2%	14459	28,2%	14387	27,9%	11072	27,8%
4+1	2795	5,3%	2720	5,3%	2707	5,3%	2205	5,5%
5+1 a viac	210	0,4%	202	0,4%	311	0,6%	214	0,5%
Celkom	52550	100,0%	51363	100,0%	51485	100,0%	39847	100,0%

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [19]

Obecné byty sa ďalej segregujú aj podľa kategórie do ktorej patria. V minulosti t.j. pred rokom 2006 boli byty delené do štyroch kategórii splňujúc určitú technickú vybavenosť. Byty I. kategórie boli vybavené základným príslušenstvom⁴⁰ a všetky obytné miestnosti boli priamo vytápané ústredným kúrením. Byty II. kategórie boli buď bez ústredného vytápania so základným príslušenstvom alebo s ústredným vytápaním spolu s čiastočným základným príslušenstvom. Byty III. kategórie buď nemali ústredné vytápanie ale mali čiastočne základné príslušenstvo alebo boli s ústredným vytápaním bez základného príslušenstva. V bytoch IV. kategórie nebolo

³⁹ Skúmané obdobie od roku 1997 – 2008.

⁴⁰ Základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa alebo sprchovací kút a splachovací záchod.

ani ústredné vytápání ani základné príslušenstvo. Podľa zákona č. 107/2006 Zb. o zvyšovaní nájomného bolo číslovania bytov I.,II., III. a IV. zrušené a nahradené I. a II. štandardnými bytmi* a III. a IV. bytmi so zníženou kvalitou**.

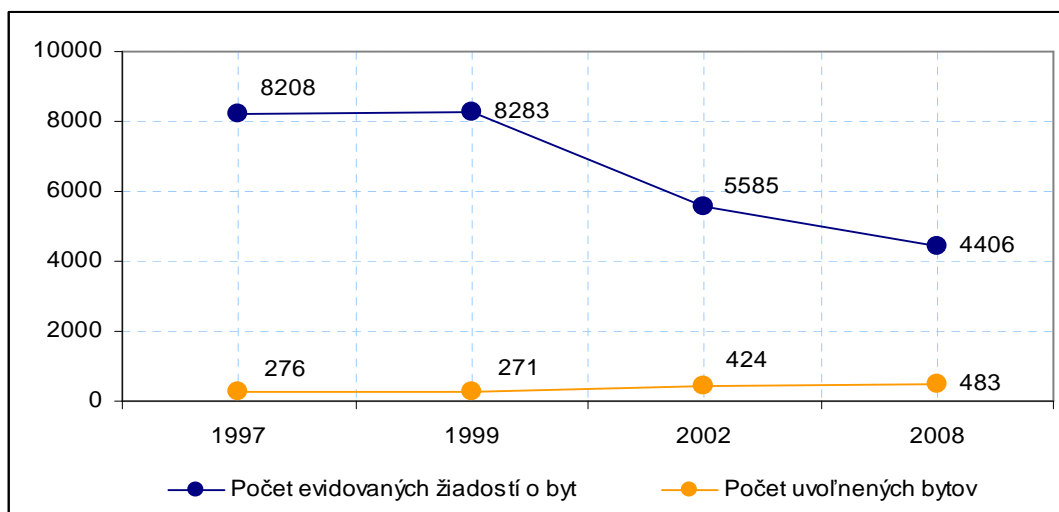
Tabuľka 6.2 Počet bytových jednotiek v jednotlivých rokoch - členenie podľa kategórie bytu (I., II., III., IV.)

		1997		1999		2001		2008	
		počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
*	I.	38150	72,6%	37789	73,6%	38638	75,0%	32106	80,6%
	II.	9867	18,8%	9592	18,7%	8903	17,3%	5164	13,0%
**	III.	2070	3,9%	1867	3,6%	1958	3,8%	1330	3,3%
	IV.	2443	4,7%	2115	4,1%	1986	3,9%	1247	3,1%
Celkom		52530	100,0%	51363	100,0%	51485	100,0%	39847	100,0%

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [19]

Na základe predchádzajúcej tabuľky č. 6.2. môžeme konštatovať, že od začiatku sledovaného obdobia sa zvyšuje štandardizácia bytov v tom zmysle, že keď v roku 1997 bolo evidovaných 4 513 bytov so zníženou kvalitou (III. a IV. kategórie), tak na konci roku 2007 ich počet klesol o 1 936 (43%) na stav 2 577. Pokiaľ zohľadníme možnosť úbytku týchto bytov z dôvodu privatizácie, tak zníženie je iba o 2,1%. Kvantita štandardných bytov (t.j. I. a II. kategórie) stúpa z 91,4 percentuálneho zastúpenia v roku 1997 na 93,5% v roku 2008.

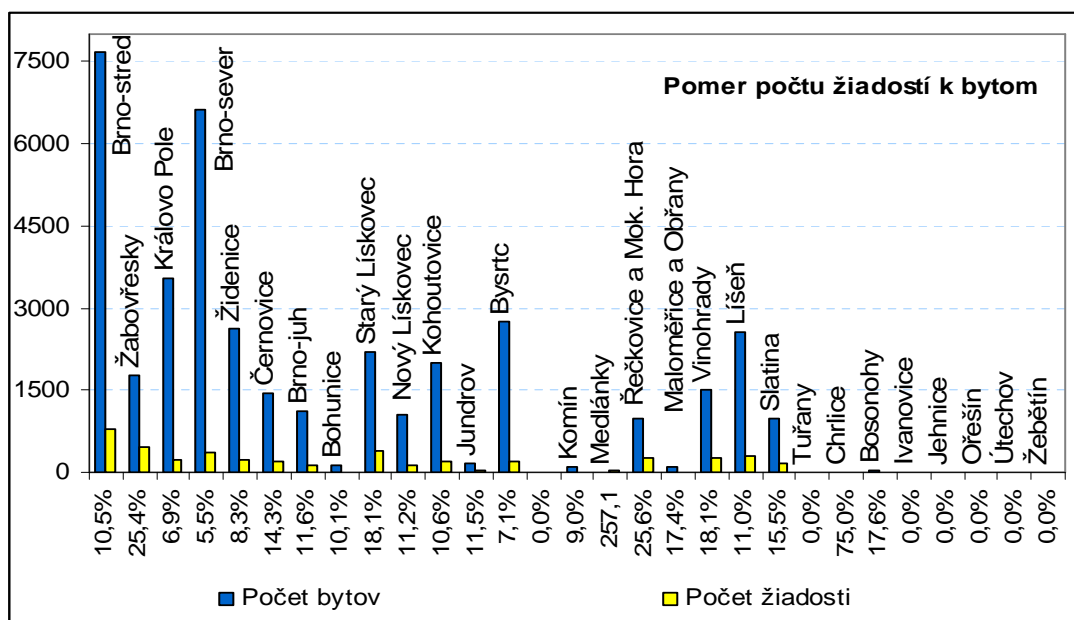
Evidovaný počet žiadostí o zverené obecné byty v roku 1997 bol 8 208. Za 11 rokov ich objem klesol na 4 406 žiadostí t.j. o 46%. Celkové množstvo uvoľnených bytov v jednotlivých rokoch narastá a to z počtu 276 na 483 vid. na ďalšom obrázku č. 6.5. Aj keď sa celkovo znižuje záujem obyvateľov o obecné byty v Brne, sú lokality kde počet žiadostí stále narastá a to konkrétne v mestskej časti Žabovřesky, Řečkovice a Mokrý Hora, Starý Lískovec, Vinohrady a Líšeň. (vid. tabuľka č.13)



Obrázok 6.5 Počet evidovaných žiadostí o byt v jednotlivých rokoch

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [19]

Podľa počtu žiadostí o byt, ktoré evidujú jednotlivé mestských časti, môžeme ďalej konštatovať, že medzi najžiadanejšie lokality v Brne v roku 2008 patrí MČ Brno-stred (803 žiadostí) a Žabovřesky (453 žiadostí). Avšak v pomere počtu bytov a počtu žiadostí je najlukratívnejšia MČ Medlánky, pretože tam dopyt (36 žiadostí) takmer 3-krát prevyšuje samotnú ponuku obecných bytov (14) a ďalej MČ Chrlice s 75% pomerom vid. nasledujúci obrázok č. 6.6.



Obrázok 6.6 Pomer počtu žiadostí k počtu bytov v roku 2008

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe [19]

Regulované nájomné za 1m² podlahovej plochy bytu v Brne bolo do roku 2002 rovnaké pre všetky katastrálne územia a mestské časti bez rozdielu na polohu domu. Peňažnú čiastku nájomného za m² podlahovej plochy bytu vidíme v tabuľke č. 6.3.

Tabuľka 6.3 Výška regulovaného nájomného od 1.7.2002 do 1.1.2007

od 1.7.2002	štandardné byty		byty so zníženou kvalitou	
	I.	II.	III.	IV.
Kč/m ²	27,42	20,56	15,98	11,43

Zdroj: [19]

Po zrušení výmeru Ministerstva financií ČR č. 06/2002 Ústavným súdom v decembri 2002 nastala možnosť úpravy nájomného v súlade so zákonom o cenách a to výlučne dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom. V roku 2007 nastala ďalšia zmena zákonom č. 107/2006 Zb., o jednostrannom zvyšovaní nájomného z bytu⁴¹, kedy prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomcovi nájomné z bytu a to jedenkrát ročne vo výške prírastku, kedy maximálny prírastok mesačného nájomného stanoveného pre každú konkrétnu hodnotu aktuálneho nájomného z bytu za 1 m² podlahovej plochy bytu vo vzťahu k odpovedajúcej cieľovej hodnote nájomného za 1 m² podlahovej plochy bytu.

Cieľová výška nájomného u štandardných bytov je v priemere za všetky katastrálne územia (k.ú.) cca 82 Kč/m² a u bytov so zníženou kvalitou zhruba 74 Kč/m². Najdrahší regulovaný nájom v Brne platia nájomníci žijúci na katastrálnom území Pisárik, Žabovřesiek, v Královom Poli a Lesnej, kde výška nájomného za m² u všetkých kategórií bytov je najvyššia (96,50 Kč štandardné byty a 86,85 Kč byty so zníženou kvalitou). Najnižší nájom platia obyvatelia bývajúci v k.ú. Zabrdoviciach a v k.ú. Trnitá, kde výška nájomného za m² dosahuje u štandardných bytov 66,80 Kč a u bytov so zníženou kvalitou 60,12 Kč. Medziročné zvyšovanie nájmov sa pohybuje v rozmedzí 20-60% v závislosti na lokalizáciu bytu a jeho vybavenosti. Výšku cieľových hodnôt nájomného za jednotlivé k.ú. spolu s ostatnými údajmi môžeme vidieť v tabuľke č.12.

⁴¹ Predpokladaný termín ukončenia deregulácie nájomného sa posúva z roku 2010 na rok 2012.

6.3 Zhrnutie

Brno s takmer 400 tis. obyvateľmi je druhým najväčším mestom Českej republiky a centrom Moravy. Má spracované niekoľko kľúčových dokumentov k správe a rozvoji bytového fondu. Výhodou Brna je vynikajúca dopravná dostupnosť a kvalitná technická infraštruktúra. S dostatkom kvalitného bývania a priestorom pre rozvoj je zaujímavým miestom pre bývanie, čo sa odráža na vysokom dopyte, ktorý bohužiaľ nenachádza ponuku predovšetkým v bytoch pre mladých, sociálne slabšie skupiny apod. Je zrejmý trend úbytku bytového fondu mesta Brna a jeho prevod do súkromných rúk. V súčasnej dobe je v Brne 77% súkromných bytov a domov. Aj napriek tomu Brno-mesto disponuje s takmer 4 000 bytovými domami, ktoré má vo svojej správe, čo je viac ako zostávajúci Juhomoravský kraj. Materiálová varianta prevažujúcich dvoch tretín bytových domov je tehlová. Väčšina bytov vo fonde mesta Brna sú veľkosti 2+1, 2+kk a tvoria cca 40% fondu. Kvalita bytov je celkovo dobrá, keďže viac ako 94% patrí do kategórie štandardných bytov. Záujem o obecné byty upadá. Počet žiadostí o byt každým rokom klesá a za jedenásť rokov sa ich objem zredukoval viac ako o polovicu. Medzi hlavné dôvody patrí uberanie sa súčasného trendu v prospech vlastníckeho bývania, privatizácia bytového fondu a dokonca aj skeptický názor obyvateľstva v oblasti získania obecného bytu.

Najžiadanejšou lokalitou je Brno-stred s najvyšším počtom evidovaných žiadostí 803 v roku 2008. Pomer počtu žiadostí k počtu obecných bytov je celkom vyrovnaný a pohybuje sa okolo 15%, výnimky tvoria mestské časti, v ktorých nie sú vybudované obecné byty a mestské časti Chrlice, Řečkovice a Mokrý Hora a Žabovřesky. U týchto MČ dopyt vo forme evidovaných žiadostí prevyšuje ponuku t.j. samotné množstvo voľných obecných bytov. Priemerná cena nájomného dosahuje výšky 82 Kč/m². Najviac platia nájomníci v lokalitách územia Pisářík, Žabovřesiek, v Královom Poli a Lesnej a najmenej Zabrdoviciach a v k.ú Trnitá.

7 ZÁVER

Rezidenčný trh patrí medzi významné časti trhu nehnuteľnosti a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť. Je dlhodobou najstabilnejšou časťou realitného trhu. Existencia týchto trhov má značný vplyv na ekonomiku štátu či regiónu. A zasahuje do života občanov, firiem či iných subjektov. Majú dlhodobý charakter a o to viac im spoločnosť i jednotlivci venujú zvýšenú pozornosť. Na vývoj rezidenčného trhu pôsobí množstvo faktorov, či už je to lokalita, demografia, zamestnanosť atď. To obecné platí nie len pre Českú republiku ale tiež Juhomoravský kraj či iné územia. Nehnuteľnosti sú špecifické tým, že ich stav v jednej lokalite nemusí byť totožný so stavom v lokalite inej. To znamená, že pokiaľ stagnuje výstavba rodinných domov v Brne, neznamená že stagnuje tiež v Prahe. Jeho atraktivita vďaka relatívnej bezpečnosti a cenovej stabilite tohto segmentu. Pozitívnu vlastnosťou je tiež jeho úžitková hodnota. Bytový trh má pred sebou stále nedoriešený problém deregulácie nájomného.

Diplomová práca „Trh rezidenčných nehnuteľností v Juhomoravskom kraji“ sa zaoberá popisom rezidenčného trhu v Juhomoravskom kraji a analýzou vybraných faktorov, ktoré majú na samotný vývoj rezidenčných nehnuteľností zásadný vplyv. Následne sa zaoberá rozborom stavu a vývoju obecných bytov v moravskej metropole - meste Brno. Prvým kapitolám je venovaná terminológia, ďalej základným pojmom, členením a vzájomným väzbám na realitnom trhu. Ďalšie časti sú zamerané už na samotný vývoj spomínaných zvolených faktov pre oblasť Juhomoravského kraja a mesta Brna. Pre lepšiu výpoveď boli analyzované údaje v rozmedzí zhruba desaťročného časového intervalu, pokiaľ nie je uvedené inak.

Juhomoravský kraj so svojím centrom Brnom vyniká dobrou dopravnou dostupnosťou, geografickou polohou i kvalitným životným prostredím. V zásade nevybočuje z republikového priemeru, ale patrí medzi kraje, kde je vyššia úroveň kvality života. Na formovanie rezidenčného trhu všeobecne pôsobia rôzne faktory ako napr. štruktúra obyvateľstva, bytová politika štátu resp. regiónu, kvalita ponuky, dopravná dostupnosť, kúpna sila domácnosti a mnoho iných.

Juhomoravský kraj v oblasti rezidenčného trhu je tak ako ostatné kraje ovplyvňovaný vyššie uvedenými parametrami. Najpočetnejšie zastúpený so 69% je sektor vlastnícky a jeho pomer voči ostatným sektorom každoročne stúpa. Tento trend je zaznamenaný nie len v riešenom kraji, ale aj v celej ČR. Z pohľadu demografického vývoja má na formovanie rezidenčného trhu najvýraznejší podiel zmena štruktúry obyvateľstva. Za posledných 10 rokov došlo k úbytku tzv. „detskej zložky“ v prevažnej časti v prospech seniorov. V súčasnosti žije v kraji 14% detí do 15 rokov, 70% aktívnych osôb a 16% osôb po 65 roku života. S každým pribúdajúcim rokom budú tieto zmeny výraznejšie. Prirodzená natalita a mortalita sú ďalšími zložkami tvorby štruktúry obyvateľstva, avšak v porovnaní s pohybom obyvateľstva pôsobením migrácie tvoria menej významnú časť. Najvýraznejším rokom bol rok 2007, kedy migračný prírastok

bol 7 374 osôb (pre porovnanie prirodzený prírastok bol v danom roku 597 osôb). Jednou z príčin mohlo byť vstúpenie ČR do schengenského priestoru, čím sa zrušili kontroly pozdĺž celej pozemnej hranice so susednými štátmi. Zmeny v štruktúre obyvateľstva súvisia so zmenami životného štýlu a rozdielnymi preferenciami dopytu po bývaní. Aj keď Juhomoravský kraj ponúka široké možnosti bývania, stále je vysoký dopyt po bývaní lacnejšom, sociálnom. Tiež je nedostačujúci počet menších bytov, ktorými by boli naplnené požiadavky „singles“, slobodných matiek a rozvedených párov. Ďalší významný prvok dotvárajúci rezidenčný trh je postupná privatizácia majetku miest, obcí a štátu a jav deregulácie nájomného. Prítomnosť obecných bytov ovplyvňovala a stále bude ovplyvňovať aj keď nepriamo tržné ceny nájomného. Ceny rezidenčných nehnuteľností až na nejaké výnimky trvalo rastú. Najstabilnejší je v kraji trh s rodinnými domami, ich cena sa vyvíja plynule, bez výraznejších odskokov a jej priemer dosahuje výšku cca 2 000 Kč/m³. Viac ako dvojnásobný rast cien za 10 rokov so slušnou likviditou je kvalitným ekonomickým ukazovateľom. Rástla aj životná úroveň obyvateľov, avšak nie takým tempom ako samotné ceny nehnuteľností. Je tiež pestrejšia ponuka finančných produktov, ktoré slúžia k zabezpečeniu či podpore bývania. Od udalosti svetovej ekonomickej krízy z roku 2008 banky aj nebankové inštitúcie sprísnila opatrenia v poskytovaní finančných produktov predovšetkým tých, ktoré sú ručené zastavným právom k nehnuteľnosti. Aby sa trh rozhýbal, začali banky znižovať svoje úrokové sadzby. Súčasná hodnota hypoindezu je 3,65%, v roku 2008 dosahovala výšky viac ako 5%.

Mesto Brno, aby uspokojilo dopyt po bytoch a zaistilo svojim občanom kvalitné bývanie, disponuje s prepracovanou politikou v oblasti bývania. Tá je spracovaná v niekoľkých dokumentoch, ktoré sú priebežne aktualizované. Z toho sa dajú identifikovať základné prednosti ale aj nedostatky bývania. V domovom fonde mesta Brna je takmer 4 000 obecných domov, čo je viac ako ich súčet v ostatných okresoch Juhomoravského kraja. Ich správu majú na starosti prevažne zverené inštitúcie. Väčšina bytov je tehlových, ktoré spadajú do štandardnej kategórie a takmer polovica z nich je veľkosti 2+1 alebo 2+kk. Privatizáciou obecného bytového fondu sa počet bytov výrazne zredukoval a do roku 2010 mesto predalo takmer 18 000 bytov, do ukončenia privatizácie zostava predať cca 4 000 bytov. Všeobecne záujem o obecné byty upadá. Za jedenásť rokov sa objem žiadosti o obecný byt zredukoval na vyše polovicu. Najviac k tomu prispieva súčasný trend v prospech vlastníckeho bývania, privatizácia, ale aj skeptický názor obyvateľstva v možnosti získania obecného bytu. Najžiadanejšou lokalitou je Brno-stred. Ďalej sú to z pohľadu podaných žiadostí časti Chrlice, Řečkovice a Mokrá Hora a Žabovřesky. Priemerná cena nájomného je 82 Kč/m². Najvyššie nájomné platia nájomníci v oblasti Pisáříek, Žabovřesiek, v Královom Poli a Lesnej.

Výsledky analýzy mojej diplomovej práce podľa môjho názoru ponúkajú niekoľko podnetov k zamysleniu. Zrejme najväčším fenoménom na českom trhu bývania je existencia regulovaného nájmu, ktorá budem časom ukončená. Zástanci názoru rýchleho ukončenia deregulácie nájomného tvrdia, že len voľný trh prinesie lepšie podmienky na trhu s nehnuteľnosťami, odporci tvrdia, že sa to nestane. Existuje však

potenciálne riziko vzniku väčšej skupiny obyvateľstva, ktorá nedosiahne na žiadnu úroveň bývania. Aj tento spor zrejme poukazuje nato, že v ČR existuje relatívne malé spektrum výberu bývania pre rôzne príjmové skupiny.

V neposlednej rade sme svedkami reálneho poklesu cien rezidenčných nehnuteľností. Aj keď sme zahlcovaní komerčnými ponukami, ktoré sľubujú, že ceny nižšie nepôjdu, trh stále klesá a pravdepodobne klesať aj bude. Až po ukončení deregulácie nájomného sa ukáže skutočný stav bytového fondu a cena rovnovážneho nájomného. Predajné ceny pravdepodobne skopírujú vývoj ekonomiky a určujúce budú príjmy domácností a cena peňazí – teda úroky a poplatky u úveroch. Porastie aj záujem o kvalitnejšie bývanie a väčšie nehnuteľnosti, čomu by sa mala podriaďovať aj nová výstavba či modernizácia súčasného bytového fondu.

8 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

[1] JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava : Slezská univerzita v Opavě, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.

[2] ŠPIRKOVÁ, Daniela . *Bytový trh na Slovensku*. Brno, 2009. 40 s. Habilitační práce. Vysoké učení technické v Brně. ISBN 978-80-214-3989-4.

[3] Transparentnost. *Europská centrální banka* [online]. [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.ecb.int/ecb/orga/transparency/html/index.cs.html>

[4] Global Real Estate Transparency Index 2010. *Jones Lang LaSalle* [online]. Jones Lang LaSalle, © Copyright 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.joneslanglasalle.com/Pages/GlobalTransparencyIndex.aspx>

[5] ŠILHÁNOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Cicitas pre populi, 2006. 200s. ISBN 80-903813-0-8.

[6] HOŘEJŠÍ, Bronislava. *Mikroekonomie*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2010. 574 s. ISBN 978-80-7261-218-5.

[7] BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[8] Oceňování nemovitostí: Trh nemovitosti. *La-ma: Land Management* [online]. 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/>

[9] IVANIČKA, Koloman. SLOVENSKÁ TECHNICKÁ UNIVERZITA (BRATISLAVA, Slovensko). *Trh nehnuteľností a developerský proces*. 1. vyd. Bratislava: STU, 199 s. 2007. ISBN 978-80-227-2661-0

[10] DONNER, Christian. Bytové politiky v zemích Evropské unie. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj: Bytová politika* [online]. 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

[11] Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitosti. *Vlastníci.cz: Koupě, pronájem, prodej bytů bez realitky* [online]. © 2006-2010 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

[12] *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. Copyright © 2009-2011 [cit. 2011-11-04]. Právní důvod užívání bytu. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/bytovy_list_interaktivni_formular>.

[13] Hypoteční slovník. *Hyposevis* [online]. Hyposervis - hypotéky a hypoteční úvěry., © 2006 [cit. 2011-12-21]. Dostupné z: <http://www.hyposervis.cz/>

[14] Co je hypotéka. *Hypoteka.biz* [online]. © 2011 [cit. 2011-12-21]. Dostupné z: http://www.hypoteka.biz/uvery_pro_fy_pod.htm

[15] Česká národní banka: Výběr dat. *Systém časových řad* [online]. Česká národní banka, Copyright(c) 2003-2009 [cit. 2011-12-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/tuvob_cs.pdf

[16] Fincentrum hypindex. *Hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum Media s.r.o., © 2008 - 2010 [cit. 2012-01-10]. ISSN 1802-5900. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

[17] Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010 14. července 2011. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, Copyright © 2005 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/fintrh_publikace_63112.html

[18] Bytová politika: Programy a dotace. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

[19] Generel bydlení města Brna. *Brno: Správa města* [online]. © Statutární město Brno, 9/2008, 14.02.2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/generel-bydleni-mesta-brna/>

[20] Strategie bydlení města Brna. *Brno: Správa města* [online]. © Statutární město Brno, 10.11.2009, 14.02.2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna/>

[21] Příjmy a životní podmínky domácností. *Český statistický úřad* [online]. © Český statistický úřad, 2012, 5.12. 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/3012-11>

[22] FIALOVÁ, Barbora. Velká privatizace končí. Brno chce „startovací“ byty. *IDnes.cz: Brno a jižní Morava* [online]. MAFRA a.s. a dodavatelé Profimedia, © Copyright 1999 – 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://brno.idnes.cz/>

- [23] Mapy. *Juhomoravský kraj* [online]. Krajský úřad Juhomoravského kraje, 2010 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.kr-juhomoravsky.cz/>
- [24] Okresy. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Brně* [online]. Brno: ČSÚ, © 2011, 31.12. 2008 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: Mapy. <i>Juhomoravský kraj</i> [online]. Krajský úřad Juhomoravského kraje, 2010 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.kr-juhomoravsky.cz/>
- [25] Vřejná databáze. *Český statistický úřad* [online]. © Český statistický úřad, 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/>
- [26] Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 30.09.2011. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha, Copyright © 2005, 25.11.2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_65830.html
- [27] Hypoteční úvěry. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery>
- [28] Vývoj dvoutýdenní repo sazby ČNB. *Česká národní banka* [online]. Copyright © Česká národní banka, Copyright © 2003-2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/vyvoj_dvoutydeni_repo_sazby.html
- [29] Demografická ročenka krajů. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, © 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/4027-11>
- [30] Demografické stárnutí a jeho dopady. In: *Demografie: cké informace, analýzy a komentáře* [online]. Hůle Danie, © 2004-2009 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.demografie.info/?cz_detail_clanku&artclID=764
- [31] Teória demografickej revolúcie. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-2011 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://sk.wikipedia.org/wiki/Te%C3%B3ria_demografickej_revol%C3%BAcie
- [32] Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, © 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr
- [33] Bytová výstavba, mobilita. *CPHR* [online]. CPHR, © 1996 - 2010 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: http://www.cphr.sk/publikacie_bytova_vystavba.pdf

[34] Stavebnictví-Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, © 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z:
http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi_metodika

[35] SHILLER, Robert J. *Investiční horečka : iracionální nadšení na kapitálových trzích*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010. 293 s. ISBN 978-80-247-2482-9.

9 ZOZNAM OBRÁZKOV

Obrázok 4.1 Percentuálne podiely základných rezidenčných sektorov v ČR.....	28
Obrázok 5.1 Mapa Juhomoravského kraja – administratívne členenie.....	31
Obrázok 5.2 Percentuálne zastúpenie základných rezidenčných sektorov v Juhomoravskom kraji.....	32
Obrázok 5.3 Medzikrajské zrovnanie rezidenčných sektorov	33
Obrázok 5.4 Medziročné zmeny sektorov rezidenčného trhu.....	33
Obrázok 5.5 Zmena vekovej štruktúry obyvateľov Juhomoravského kraja -MUŽI	35
Obrázok 5.6 Zmena vekovej štruktúry obyvateľov Juhomoravského kraja – ŽENY	35
Obrázok 5.7 Rozloha JMK a jeho okresných území vo vzťahu k počtu obyvateľov	36
Obrázok 5.8 Pohyb obyvateľstva v okresoch Juhomoravského kraja.....	37
Obrázok 5.9 Prírastok a úbytok v Juhomoravskom kraji.....	38
Obrázok 5.10 Počet narodených detí podľa rodinného stavu matky	38
Obrázok 5.11 Počet vydaných stavebných povolení na rôzne druhy bytových stavieb	43
Obrázok 5.12 Počet zahájených bytov v jednotlivých rokoch	45
Obrázok 5.13 Počet dokončených bytov v jednotlivých rokoch	45
Obrázok 5.14 Vývoj cien vybraných segmentov rezidenčných nehnuteľností v období 2001-2009	48
Obrázok 5.15 Pomer čistých príjmov a výdajov na bývanie za roky 2005 až 2010.....	50
Obrázok 5.16 Objem úverov na bývanie za vybrané roky členené podľa štruktúry ČNB	51
Obrázok 5.17 Vývoj počtu vybraných ukazovateľov stavebného sporenia	52

Obrázok 5.18 Počty HÚ na bývanie poskytnutých domácnostiam.....	54
Obrázok 5.19 Vývoj peňažného objemu úverov na bývanie poskytnutých domácnostiam	55
Obrázok 5.20 Stav HÚ k dňu 31.12.2010, členenie podľa krajov	55
Obrázok 5.21 Vývoj vybraných úrokových sadzieb	56
Obrázok 6.1 Percentuálne zastúpenie domov členených podľa vlastníka	63
Obrázok 6.2 Počet obecných domov v okresoch Juhomoravského kraja k roku 2010	64
Obrázok 6.3 Počet obecných domov vo vybraných rokoch.....	65
Obrázok 6.4 Počet obecných bytov vo vybraných rokoch	66
Obrázok 6.5 Počet evidovaných žiadostí o byt v jednotlivých rokoch.....	69
Obrázok 6.6 Pomer počtu žiadostí k počtu bytov v roku 2008.....	69

10 ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 5.1 Zmeny v rozlohách kraja a jeho okresov	31
Tabuľka 5.2 Štruktúra obyvateľstva v %	36
Tabuľka 5.3 Celkové počty vybraných demografických údajov v rokoch 2001-2010	37
Tabuľka 5.4 Počty sobášov a rozvodov v Juhomoravskom kraji	39
Tabuľka 5.5 Domový fond v Juhomoravskom kraji	40
Tabuľka 5.6 Priemerný vek obývaných domov	41
Tabuľka 5.7 Bytový fond v Juhomoravskom kraji	41
Tabuľka 5.8 Orientačná hodnota vydaných stavebných povolení v rokoch 2007-2011	43
Tabuľka 5.9 Vývoj kúpnej ceny na m.j. a vybraných charakteristík RD v okresoch Juhomoravského kraja	47
Tabuľka 5.10 Vývoj kúpnej ceny na m.j. a vybraných charakteristík BD v okresoch Juhomoravského kraja v rokoch 2001-2009	47
Tabuľka 5.11 Vývoj kúpnej ceny bytov za m.j. v okresoch Juhomoravského kraja v rokoch 2001-2009	48
Tabuľka 5.12 Zmeny v peňažných príjmoch a výdajoch na bývanie u domácností	49
Tabuľka 6.1 Počet bytových jednotiek v jednotlivých rokoch - členenie podľa veľkosti bytovej jednotky	67
Tabuľka 6.2 Počet bytových jednotiek v jednotlivých rokoch - členenie podľa kategórie bytu (I., II., III., IV.)	68
Tabuľka 6.3 Výška regulovaného nájomného od 1.7.2002 do 1.1.2007	70

11 ZOZNAM SKRATIEK

BD	Bytové domy
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československa obchodní banka
ČSÚ	Český statistický úrad
DPH	Daň z pridanej hodnoty
DPS	Dom s opatrovateľskou službou
ES	Európske spoločenstvo
EU	Európska únia
HÚ	Hypotekárny úver
ICAO	Medzinárodná organizácia pre civilné letectvo
JMK	Juhomoravský kraj
MČ	Mestská časť
MF ČR	Ministerstvo financií Českej republiky
MMR ČR	Ministerstvo pre miestny rozvoj Českej republiky
NPV	Čistá súčasná hodnota
NUTS	Nomenklatúra územných štatistických jednotiek
OZ	Občiansky zákonník
RD	Rodinný dom
SILC	Statistics on Income and Living Conditions
SLBD	Sčítanie ľudí, domov a bytov
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
ÚP	Územné plánovanie
ÚPD	Územná plánovacia dokumentácia
USA	United States of America

VRT Projekt výstavby vysokorychlostnej železničnej trate

12 ZOZNAM PRÍLOH

Tab.č. 1 Percentuálne zastúpenie základných rezidenčných sektorov ČR, KRAJE, JMK

Tab.č. 2 Subjektívne názory domácností (%)

Tab.č. 3 Vývoj HYPOINDEXU a 2T REPO sadzby

Tab.č. 4 Hypotekárne úvery na bývanie poskytnuté domácnostiam

Tab.č. 5 Stav HÚ poskytnutých domácnostiam k 31.12.2010, členenie podľa krajov

Tab.č. 6 Úvery na bývanie poskytnuté domácnostiam

Tab.č. 7 Vývoj stavebného sporenia v Českej republike

Tab.č. 8 Programy financované zo štátneho rozpočtu prostredníctvom MMR ČR

Tab.č. 9 Programy a podpory poskytované zo ŠFRB

Tab.č. 10 Podpory poskytnuté inými rezortmi

Tab.č. 11 Nepriame formy podpory na bývanie (daňové úľavy)

Tab.č. 12 Vývoj výšky nájomného za m² podlahové plochy bytu v meste Brne

Tab.č. 13 Počet evidovaných žiadostí o byt v jednotlivých rokoch (zverený bytový fond)

Tab.č. 14 Sumarizácia obecného bytového a domového fondu v rokoch 1997, 1999, 2001, 2005 a 2008

Tab.č. 15 Charakteristika obecného bytového a domového fondu podľa typu zástavby s delením na mestské časti rok 1997

Tab.č. 16 Charakteristika obecného bytového a domového fondu podľa typu zástavby s delením na mestské časti rok 1999

Tab.č. 17 Charakteristika obecného bytového a domového fondu podľa typu zástavby s delením na mestské časti rok 2001

Tab.č. 18 Charakteristika obecného bytového a domového fondu podľa typu zástavby s delením na mestské časti rok 2007

Tab.č. 19 Hlavní charakteristiky domovného fondu podle okresov

Tab.č. 20 Charakteristiky bývania domácnosti v Juhomoravskom kraji (%)

Tab.č. 21 Prehľad právnych predpisov a zdelení upravujúcich poskytovanie dotácií na bývanie prostredníctvom MMR ČR v originálnom znení, stav ku dňu 1.10.2011